



**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH
(DEBITUR) DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN
RAKYAT TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
PADA PT. BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Menyeptai Gelar
Sarjana Hukum*

Oleh :

AYU LESTARI

NPM : 1825000563
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH
(DEBITUR) DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN
RAKYAT TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
PADA PT. BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN**

Nama : Ayu Lestari
NPM : 1826060063
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Dr. M. Syarif, S.H., M.H.

DIKETAHUI/DISETUIJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Dr. Gany Mediatine, S.H., M.Kn

DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH
(DEBITUR) DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN
RAKYAT TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PT.
BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN**

Nama : Ayu Lestari
NPM : 1826000263
Program Studi : Ilmu Hukum
Kasus/kejuruan : Hukum Perdata

TELAH DIPERTABANKAN DI DEPARTEMEN PENELITIAN

Pada Hari/Tanggal :

Tempat : Ruang Judicium/ Ujian Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

Jam : 09.00 Wib s/d 13.00 Wib

Dengan Tingkat Judicium : Tingkat Me-asslem (A)

PANITIA UJIAN/ TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Gerry Medafine, SH, MKn

Anggota I : Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Anggota II : Drs. M. Syarif, S.H., M.H.

Anggota III : Muhammad Arif Sahtepi Labis, S.H., M.Hum

Anggota IV : Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., M.H.Li

**DIKETAKHUI OLEH
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
 PROGRAM STUDI MANAJEMEN
 PROGRAM STUDI AKUNTANSI
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
 PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama lengkap : AYU LESTARI
 Tgl. Lahir : AEK KUASAN / 09 September 1991
 NIM / NPM / NIDN / NIDK / NIDP / NIDK : 1826000263
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Jurusan : Perdata
 Kredit yang telah dicapai : 120 SKS, IPK 3,55
 No. Hp : 082364365888
 yang ingin mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

Judul

Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Penelitian Di Bank Mandiri Consumer Loan) *Revisi 05/10/2019*

Disetujui Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Tidak Perlu

(Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

Medan, 05 April 2019

Pemohon,

(Ayu Lestari)

Tanggal :

Disahkan oleh :
Dekan

(Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal :

Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing I :

(Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal :

Disetujui oleh :
Ka. Prodi Ilmu Hukum

(Abdul Rahman Mautana Siregar, SH., M.H.LI)

Tanggal :

Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing II :

(Drs M. Saif, S.H., M.H.)

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018

Hal : Permohonan Meja Hijau



Medan, 11 November 2019
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas SOSIAL SAINS
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat



Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AYU LESTARI
 Tempat/Tgl. Lahir : Aek Kuasan / 9 September 1991
 Nama Orang Tua : SUKARDI
 N. P. M : 1826000263
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 085360890999
 Alamat : Jl. Gapterta Ujung Kompleks Gapterta Mantion E I

Belang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Tentang Perlindungan Konsumen Pada PT. Bank Cimb Niaga Cabang Medan. Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D2 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangan dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	100,000
Total Biaya	: Rp.	2,100,000

1 - UK Gantung Jwb

Rp. 4.365.000
 Rp. 6.565.000

11/11/2019
 (Signature)

Periode Wisuda Ke : **64**
 Ukuran Toga : **M**

Diketahui/Ditandatangani oleh :

Dr. Suci Nita, S.H., M.Hum.
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



Hormat saya
 AYU LESTARI
 1826000263

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
 - o a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - o b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.



Plagiarism Detector v. 1281 - Originality Report

Analyzed document: 06/11/2019 12:46:46

"AYU LESTARI_1826000263_ILMU HUKUM.docx"

Check Type: Internet - via Google and Bing

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License2



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

- % 27 wrds: 4106 <https://eprints.uns.ac.id/5014/1/02407200969011.pdf>
- % 23 wrds: 3551 https://maliadoc.com/bab-ii-tinjauan-umum-tentang-perjanjian-kredit-a_5a00e4e91...
- % 18 wrds: 2777 <https://id.123dok.com/document/rz3w3nqx-perlindungan-hukum-terhadap-nasabah-atas...>

[Show other Sources:]

Processed resources details:

146 - Ok / 20 - Failed

[Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:



[not detected]

Google Books:



[not detected]

Ghostwriting services:



[not detected]

Anti-cheating:



[not detected]

Active References (UrIs Extracted from the Document):



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. jend.Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 PO BOX 1099Medan – Indonesia
http://www.fasosa.pancabudi.ac.id Gmail : fasosa@pancabudi.ac.id

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Tingkat : Strata Satu (S1)
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata
Dosen Pembimbing II : Drs. M. Syarif, S.Hi., M.H.
Nama Mahasiswa : Ayu Lestari
NPM : 1826000263
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Tentang Perlindungan Konsumen Pada PT. Bank CIMB Niaga Cabang Medan

No	TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF
1	02 - 05 - 2019	Pengesahan Judul dan Outline	
2	05 - 06 - 2019	Penyerahan Proposal Bab I	
3	06 - 07 - 2019	Perbaikan Proposal Bab I	
4	16 - 08 - 2019	Perbaikan Proposal Bab I	
5	09 - 09 - 2019	ACC Bab I Seminar Proposal	
6	16 - 09 - 2019	Pelaksanaan Seminar Proposal Bab I	
7	18 - 10 - 2019	Penyerahan Bab I, II, III, IV, V	
8	29 - 10 - 2019	Perbaikan Abstrak, dan Bab II, III, IV	
9	13 - 11 - 2019	Perbaikan Bab V dan Daftar Pustaka	
10	31 - 11 - 2019	ACC Semua Bab Untuk Sidang Meja Hijau	

Medan, 03 Januari 2020
Diketahui/Disetujui Oleh:
Dekan.



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Ayu Lestari

NPM : 1826000263

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Tentang Perlindungan Konsumen Pada PT. Bank CIMB Niaga Cabang Medan

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (Plagiat)
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia memberikan konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 03 Januari 2020



ABSTRAK

PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH (DEBITUR) DALAM PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PT. BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN

Ayu Lestari*

Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.**

Drs. M. Syarif, SHI., M.H.***

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur/iklan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Perjanjian Kredit perumahan rakyat (KPR) terkadang banyak merugikan nasabah selaku konsumen. Dimana pencantuman klausula-klausula dalam suatu perjanjian kredit telah dibuat sepihak oleh pihak bank dalam bentuk perjanjian standart dimana akan memberikan bank kewenangan yang tidak seimbang jika dibandingkan dengan nasabah debitur. Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam skripsi ini yang kemudian akan dibahas di dalam bab skripsi ini adalah : Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat antara Bank CIMB Niaga dengan konsumen dan bagaimana upaya perlindungan hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat terhadap klausula baku pada Bank CIMB Niaga Cabang Medan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti tentang pelaksanaan perlindungan hukum bagi nasabah dalam perjanjian kredit perumahan rakyat.

Metode penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis empiris dengan menggunakan bahan hukum primer (hasil wawancara dilapangan) yakni pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan dengan Bapak Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Bapak Andiyaksa Rukito dan Bapak Rudolf Sitanggung selaku Konsumen. bahan hukum sekunder (peraturan perundang-undangan), dan bahan hukum tersier (kamus hukum).

Hasil penelitian ini menunjukan bahwa perjanjian kredit perumahan rakyat pada intinya diatur dalam KUH Perdata, UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) pada Bank CIMB Niaga tidak ditemukan klausula baku yang isinya memberatkan nasabah, menurut Bapak Andiyaksa Rukito dan Bapak Rudolf Pardede, sebelum pelaksanaan perjanjian KPR, Pihak Bank CIMB Niaga menjelaskan secara jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur selama perjanjian itu berlangsung. Upaya Perlindungan hukum dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) selain dilindungi oleh UU, Pihak Bank CIMB NIAGA juga menjelaskan secara jelas isi dari perjanjian kredit tersebut dan memberi kesempatan kepada konsumen untuk membaca dan memahami agar tidak merasa dirugikan atau diberatkan dengan klausula baku tersebut.serta menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang bakal diterima oleh nasabah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Saran penulis kepada pihak Bank CIMB Niaga dalam membuat perjanjian KPR kedepannya agar membuat klausula perjanjian yang seimbang antara kreditur dengan debitur, sehingga kedepannya tidak ada nasabah yang merasa diberatkan atas klausula dalam perjanjian KPR.

Kata Kunci : *Nasabah, Perjanjian Kredit, Perlindungan Hukum, Perlindungan Konsumen, Kredit Perumahan Rakyat.*

*Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

** Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Pancabudi Medan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penulisan.....	5
D. Manfaat Penulisan.....	6
E. Keaslian Penulisan	6
F. Tinjauan Pustaka.....	8
G. Metode Penelitian	13
H. Sistematika Penulisan	15
BAB II PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	17
B. Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat.....	36
C. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman dalam Hal Kredit Perumahan Rakyat	39
BAB III KLAUSULA BAKU YANG MEMBERATKAN NASABAH PADA PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR).....	43
A. Pelayanan Bank dan Pemberian Informasi terhadap Konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	43
B. Masalah-Masalah yang Timbul di Dalam Kredit Kepemilikan Rumah	47
C. Klausula Baku yang Memberatkan Nasabah Pada Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat(KPR).....	50

BAB IV UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM DAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) TERHADAP KLAUSULA BAKU PADA BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN	63
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Antara CIMB Niaga dengan Konsumen	63
1. Pra Kontraktual	64
2. Kontraktual	64
3. Post Kontraktual.....	65
B. Upaya Perlindungan Hukum Dari Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Terhadap Klausula Baku Pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan	69
 BAB V PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	81
 DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemberian fasilitas kredit oleh bank idealnya mendasarkan pada faktor financial, yang tercakup pada tiga pilar, yaitu prospek usaha, kinerja, dan kemampuan calon debitur. Namun demikian, dengan memperhatikan adanya *prudential banking principles*, maka faktor financial saja belum cukup untuk memberikan keyakinan fasilitas kredit tersebut akan kembali dengan aman dan menguntungkan. Sekalipun pada dasarnya agunan merupakan *second wayout*, tetapi arah perkembangan kredit perbankan akhir-akhir ini diluar kredit komutatif telah mengarah pada faktor agunan sebagai variable dominan yang dapat memberikan keyakinan yang baik.

Adapun dalam hal ini yang dimaksud dengan pihak yang meminjam dana adalah debitur dan yang memberikan pinjaman dana disebut kreditor, sedangkan fasilitas pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh Bank atau badan lain disebut kredit.¹

Jasa perbankan pada umumnya terbagi atas dua tujuan. Pertama, sebagai penyedia mekanisme dan alat pembayaran yang efisien bagi nasabah. Untuk ini, bank menyediakan uang tunai, tabungan, dan kartu kredit. Ini adalah peran bank yang paling penting dalam

¹Hermansyah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*", Ed.Rev. Cetakan 3, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2007, hal. 57

kehidupan ekonomi. Tanpa adanya penyediaan alat pembayaran yang efisien ini, maka barang hanya dapat di perdagangan dengan cara barter yang memakan waktu.²

Perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar, yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang “tidak terlalu menguntungkan” bagi salah satu pihak.³

Perjanjian itu biasanya dalam bentuk formulir yang telah disiapkan oleh bank kemudian diserahkan kepada pihak debitur dengan prinsip *take it or leave it contract*. Perjanjian semacam ini telah lazim digunakan dalam perjanjian baku atau perjanjian standart atau disebut juga perjanjian adhesi. Dalam perjanjian seperti ini, pihak kedua (debitur) sama sekali tidak dapat mengajukan usul ataupun masukan dan keberatan terhadap format perjanjian dan klausula-klausula yang ada di dalamnya.⁴

Klausula-klausula yang dapat dikatakan memberatkan debitur dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak bank dengan debitur antara lain:

² Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 2012, hal. 240

³ Warren C. Baum & Staokes M. Tolbert, *Investasi Dalam Pembangunan Pelajaran Dari Pengalaman Bank Dunia*, Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 5

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni, Bandung, 2013, hal. 28

1. Kewenangan bank untuk secara sepihak menentukan harga barang dari barang agunan dalam hal dilakukan penjualan barang agunan karena kredit nasabah debitur macet;
2. Kewenangan bank untuk secara sepihak mengubah tingkat suku bunga kredit;
3. Kewajiban nasabah debitur untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan diterapkan kemudian oleh bank;
4. Keharusan nasabah debitur untuk tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum hubungan rekening koran dari bank yang bersangkutan, namun tanpa sebelumnya nasabah debitur diberi kesempatan untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum hubungan rekening koran tersebut;
5. Kuasa nasabah debitur yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank;
6. Kuasa nasabah debitur kepada bank untuk mewakili dan melaksanakan hak-hak nasabah debitur dalam setiap Rapat Umum Pemegang Saham;
7. Pembuktian kelalaian nasabah debitur secara sepihak oleh pihak bank semata;
8. Pencantuman klausul-klausul eksemisi yang membebaskan bank dari tuntutan ganti kerugian oleh nasabah debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat tindakan bank.⁵

Pencantuman klausula-klausula yang telah dibuat sepihak oleh pihak bank dalam bentuk perjanjian standart akan memberikan bank kewenangan yang tidak seimbang jika dibandingkan dengan debitur. Hal ini dapat terjadi karena pihak bank merupakan pihak yang lebih unggul secara ekonomis dari pada nasabah yang membutuhkan dana, sehingga menimbulkan keadaan ketentuan yang diatur oleh bank dalam perjanjian kredit, mau tidak mau harus diterima pihak debitur agar dapat memperoleh kredit dari bank yang bersangkutan. Ini memposisikan debitur berada di pihak yang lemah.⁶

Untuk menyikapi permasalahan tersebut, maka Bank Indonesia sebagai otoritas pengawas industri perbankan berkepentingan untuk meningkatkan perlindungan terhadap

⁵Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2013, hal. 52

⁶Deggan Maruli Tobing. *Resiko Hukum yang Terjadi di Dalam Perjanjian Bank Dalam Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen*. Jurnal Penelitian Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2008, hal. 100

kepentingan debitur dalam berhubungan dengan bank. Jika selama ini Bank Indonesia selalu berpijak pada UU No. 7/1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan UU No. 10/1998 dan UU No. 23/1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan UU No. 3/2004 dalam pengaturan aspek kehati-hatian bank, maka dengan telah berlaku efektifnya UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen sejak tahun 2001, maka aspek pengaturan perbankan pun harus diperluas dengan aspek perlindungan dan pemberdayaan debitur sebagai konsumen pengguna jasa bank.⁷

Mengingat dalam pembangunan perumahan terlibat berbagai pihak, maka banyak yang berpotensi melakukan kejahatan, dimana adalah termasuk:⁸

1. Pihak pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan.
2. Pihak perbankan, khususnya yang menyalurkan KPR, dan
3. Notaris, selaku penyedia jasa profesional dalam berbagai transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Hubungan ketiga individu tersebut sangatlah erat sekali dimana seringkali terjadi adanya persekongkolan terselubung untuk menipu konsumen secara tidak langsung, walaupun dalam hal ini pembuktian masih sangat perlu dilakukan terlebih dahulu dimana sesuai dengan asas *presumption of innocence*.⁹ Biasanya kecurangan-kecurangan yang sering terjadi dilakukan oleh ketiga individu ini melalui klausula baku dalam perjanjian kredit

⁷ Sudaryatmo, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1999, hal. 44

⁸ *Ibid*, hal. 45

⁹ *Ibid*

perumahan tersebut. Dengan membuat suatu klausula yang sulit dipahami oleh calon konsumen yang pada akhirnya dapat merugikan konsumen tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dilakukan penelitian dengan judul:
Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Tentang Perlindungan Konsumen (Studi pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan)

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam skripsi ini yang selanjutnya akan dibahas dalam bab-bab berikutnya adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat antara Bank CIMB Niaga dengan Konsumen?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) terhadap klausula baku Pada Bank CIMB Niaga Cabang Medan?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini, selain sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat antara Bank CIMB Niaga dengan Konsumen.
2. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) terhadap klausula baku Pada Bank CIMB Niaga Cabang

Medan

D. Manfaat Penulisan

Dengan penulisan skripsi ini penulis berharap dapat bermanfaat:

1. Secara Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat di gunakan sebagai bahan untuk referensi bagi pengaturan lainnya yang berkaitan. Selain itu dapat menambahkan informasi tentang pelaksanaan perlindungan hukum bagi nasabah dalam perjanjian kredit

3. Secara praktis

Sebagai bahan pedoman bagi para penegak hukum dalam meningkatkan kemampuan untuk melaksanakan perlindungan terhadap nasabah dalam perjanjian kredit, sehingga nasabah menjadi merasa aman dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan bank.

E. Keaslian Penulisan

Setelah melakukan daftar penelusuran skripsi di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan kearsipan di Departemen Hukum Perdata, tidak ditemukan adanya kesamaan judul atau permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu “Pelaksanaan perlindungan hukum bagi nasabah (debitur) dalam perjanjian kredit perumahan rakyat pada PT.Bank CIMB NIAGA Cabang Medan. Adapun beberapa judul yang berkaitan

dengan judul penulis tentang narkoba akan tetapi berbeda substansi penelitian adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan yuridis terhadap personal guarantee sebagai jaminan pemberian kredit oleh bank (studi pada Bank BNI Cabang USU), oleh Zastian Hutapea, Fakultas Hukum USU, 2019. dalam judul ini memuat rumusan masalah antara lain :¹⁰
 - a. Bagaimana prosedur pemberian kredit kepada debitur dengan jaminan *personal guarantee*?
 - b. Bagaimana akibat hukum terhadap penjamin dalam pemberian kredit dengan jaminan *personal guarantee*?
 - c. Bagaimana upaya PT. Bank BNI cabang USU dalam penyelesaian kredit bermasalah yang menggunakan jaminan *personal guarantee*?
2. Tinjauan yuridis terhadap pemberian kredit bank dengan jaminan personal guarantee pada BMT IBADI Kabupaten Tegal, oleh Zainur Ichsan, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta, 2015. dalam judul ini memuat rumusan masalah antara lain :¹¹
 - a. Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Kepada Debitur Dengan Jaminan *Personal Guarantee*?
 - b. Bagaimana Akibat Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perkreditan?

¹⁰Zastian Hutapea, *Tinjauan yuridis terhadap personal guarantee sebagai jaminan pemberian kredit oleh bank(studi pada Bank BNI Cabang USU)*, fakultas hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019

¹¹Zainur Ichsan, *Tinjauan yuridis terhadap pemberian kredit bank dengan jaminan personal guarantee pada BMT IBADI Kabupaten Tegal*, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta, 2015

3. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Studi pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tri Hasta Prasojo di Jaten Karanganyar). Oleh Harris Budi Hartanto, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta, 2015. dalam judul ini memuat rumusan masalah antara lain :¹²

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi debitur dari risiko yang timbul dalam perjanjian kredit?
- b. Apakah perjanjian kredit yang dilakukan Bank Perkreditan Rakyat Tri Hasta Prasojo telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

Dari ketiga judul diatas jelas memiliki substansi yang berbeda-beda dalam perumusan masalah. Oleh karena itu, tulisan ini merupakan karya asli yang disusun berdasarkan dengan asas-asas keilmuan yang jujur, rasional, dan ilmiah. Dengan ini dapat disimpulkan bahwa skripsi yang disusun ini merupakan karya asli dari penulis dan tidak meniru kepunyaan orang lain. Apabila ditemukan kesamaan judul dan Pidana Universitas Pembangunan Panca Budi maka penulis akan mempertanggung jawabkannya.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perlindungan Hukum

¹² Harris Budi Hartanto, *Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Studi pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tri Hasta Prasojo di Jaten Karanganyar)*, Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta, 2015

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹³

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya:

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁵

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press. Jakarta, 2009, hal. 133.

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 53.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 2007,hal. 1-

Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁶

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁷

2. Nasabah

Nasabah adalah Nasabah merupakan pihak yang menggunakan jasa bank. Penghimpunan dana dan pemberian kredit merupakan pelayanan jasa perbankan yang utama dari semua kegiatan lembaga keuangan bank. Berdasarkan Pasal 1 angka (16) UU Perbankan diintroduksikan rumusan nasabah yaitu nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank.¹⁸ Rumusan tersebut kemudian diperinci pada butir berikutnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Nasabah Penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.
- b. Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

¹⁶ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hal. 3

¹⁷ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hal. 14

¹⁸ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Di dalam praktik-praktik perbankan, dikenal 3 (tiga) macam nasabah antara lain:

- a) Nasabah deposan, yaitu nasabah yang menyimpan dananya disuatu bank, misalnya dalam bentuk deposito atau tabungan.
- b) Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit perbankan, misalnya kredit usaha kecil, kredit pemilikan rumah dan sebagainya;
- c) Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank, misalnya, transaksi antara importir sebagai pembeli dan eksportir di luar negeri. Untuk transaksi semacam ini, biasanya importir membuka *letter of credit* (L/C) pada suatu bank demi kelancaran dan keamanan pembayaran.

3. Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.¹⁹

Dalam perjanjian kredit perumahan rakyat melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Adapun transaksi dalam perjanjian kredit perumahan rakyat dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu:

a. Pra Kontraktual

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen dan bank pemberi kredit sebelum memastikan apakah pembelian rumah yang diminati oleh konsumen dapat dibiayai.

b. Kontraktual

Adalah tahap yang ditempuh apabila proses persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata

¹⁹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2006, hal. 17

sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai pemberi kredit.

c. Post Kontraktual

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang.

4. Perlindungan Konsumen Perumahan

Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa:²⁰

“Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitiasosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali.”

Mengenai hal ini Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Menurut Pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.

²⁰Budihardjo, *Sejumlah masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung, 2012, hal. 145

- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negative pemakaian barang dan atau jasa.
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsure kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- f. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian yang sifatnya deskriptif analisis. Adapun yang dimaksud penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal yang di daerah tertentu dan pada saat tertentu dan menganalisisnya. Dari hasil penelitian yang diperoleh, diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pelaksanaan perlindungan hukum bagi nasabah (debitur) dalam perjanjian kredit perumahan rakyat tentang perlindungan konsumen pada PT.Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, serta permasalahannya dan menganalisisnya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang khususnya berkaitan tentang permasalahan perjanjian kredit perumahan rakyat pada Bank CIMB Niaga dan kondisi perjanjiannya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan adalah metode Penelitian Yuridis Empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang

tertulis sebagai data-data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan (Bank CIMB NIAGA Cabang Medan) untuk mengumpulkan data yang obyektif data ini merupakan data primer.

3. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan pendekatan dan data dalam penelitian ini, Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara melakukan tanya-jawab dengan pihak yang berkepentingan dengan cara bertanya langsung kepada nasabah dari Bank CIMB NIAGA Cabang Medan yaitu dengan Bapak Andiyaksa Rukito, dan Rudolf Sitanggung dan pihak atau staff dari Bank CIMB NIAGA Cabang Medan yaitu Bapak Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan. Diharapkan dengan bertanya langsung dengan beberapa nasabah dapat mewakili beberapa pendapat dari sekian banyak nasabah Bank CIMB NIAGA Cabang Medan. Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara langsung bebas terpimpin yaitu wawancara yang dilakukan secara langsung, dimana peneliti menyodorkan beberapa pertanyaan secara tertulis yang jawaban dari responden ditulis oleh peneliti.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan sebagai bahan penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, antara lain sebagai berikut:

- a) Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yang pertama atau para pihak yang langsung menjadi obyek dari penelitian.

b) Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung atau data yang terlebih dahulu dibuat seseorang dalam suatu kumpulan data, seperti dokumen, buku atau hasil penelitian terlebih dahulu dan sebagainya.

5. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan cara kualitatif, yaitu dengan menganalisis data lalu diorganisasikan dalam pendapat atau tanggapan dan data-data sekunder yang diperoleh dari pustaka, kemudian dianalisis sehingga diperoleh data yang dapat menjawab permasalahan dalam skripsi ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan di dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian, maka penulis memaparkan rancangan dari bentuk dan isi skripsi secara keseluruhan. dalam skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab, dimana setiap bab memiliki sub bab. Adapun bab-bab tersebut antara lain:

Bab I berisi tentang pendahuluan, terdiri dari 8 (delapan) sub bab, yaitu yang pertama menjelaskan tentang latar belakang, yang kedua membahas tentang rumusan masalah, ketiga membahas tentang tujuan penelitian, keempat membahas manfaat penelitian. Kelima membahas keaslian penelitian, keenam membahas tentang tinjauan kepustakaan, ketujuh membahas tentang metode penelitian, dan yang terakhir yang ke delapan membahas tentang sistematika penulisan.

Bab II berisi tentang Perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Indonesia, yang berisikan 3 (tiga) sub bab, yang pertama menjelaskan tentang tinjauan umum perjanjian kredit, yang kedua menjelaskan tentang perjanjian kredit perumahan rakyat. Dan yang terakhir yang keempat yaitu menjelaskan tentang Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman dalam hal kredit perumahan rakyat.

BAB III, bab ini membahas tentang klausula baku yang memberatkan nasabah pada perjanjian kredit perumahan rakyat. dalam bab ini terdapat 3 (tiga) sub bab, dimana yang pertama menjelaskan tentang pelayanan bank dan pemberian informasi terhadap konsumen kredit kepemilikan rumah (KPR) tentang perjanjian klausula baku, yang kedua menjelaskan tentang masalah-masalah yang timbul didalam kredit kepemilikan rumah (KPR), dan yang terakhir yang ketiga menjelaskan tentang klausula baku yang memberatkan nasabah pada perjanjian kredit Kepemilikan rumah (KPR).

BAB IV, bab ini menjelaskan tentang upaya perlindungan hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit terhadap klausula baku Pada Bank CIMB Niaga Cabang Medan yang terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu yang pertama menjelaskan tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat antara Bank CIMB NIAGA dengan Konsumen. Yang kedua membahas Upaya Perlindungan Hukum dari Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Terhadap Klausula Baku Pada PT.Bank CIMB NIAGA Cabang Medan.

BAB V, bab ini menjadi bab penutup dari skripsi penulis, pada bab ini berisi penjelasan mengenai kesimpulan dari keseluruhan skripsi penulis dan saran.

BAB II

PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit pada masa sekarang bukan lah suatu hal yang baru. Kredit sekarang telah menjadi suatu model perjanjian yang lazim bagi masyarakat, terutama dalam hal jual-beli. Dengan kata lain, jual beli yang dilakukan pada masa sekarang banyak yang dilakukan dengan metode kredit. Kredit ini pada umumnya diartikan sebagai suatu utang atau peminjaman uang. Kredit ini semakin lama semakin berkembang dan pada akhirnya dalam masyarakat kemudian menimbulkan salah satu sistem pembayaran yang populer di masyarakat sekarang, yaitu kartu kredit.

Kredit berasal dari kata “*credere*” atau *credo* yang berarti kepercayaan. Munculnya model kredit tek terlepas dari semakin berkembangnya sistem dalam masyarakat, terutama yang berkaitan dengan masalah perdagangan dan usaha lainnya yang dijalankan oleh masyarakat. Konsep dari suatu kredit adalah memberikan pinjaman uang untuk digunakan oleh seseorang yang kemudian dikembalikan setelah waktu tertentu berikut bunganya. Pemberian pinjaman tersebut umumnya digunakan untuk modal usaha, berbeda dengan kartu kredit yang memiliki konsep sama namun berbeda tujuan pemberiannya. Pemberian kredit ini dapat dilakukan dengan atau tanpa jaminan, yang mana berupa hipotik, gadai, hak tanggungan, dan fidusia.

Ada berbagai macam pengertian kredit, baik yang dirumuskan oleh perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh para sarjana. Namun secara umum, kredit diartikan sebagai “*the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid*”. Ada beberapa sarjana yang mengemukakan pengertian kredit, antara lain adalah²¹:

- 1) *Savelberg*, yang menyatakan bahwa kredit mempunyai arti antara lain :
 - a. Sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbinten*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*commodatus, depositus, regulare, pignus*).
- 2) *Levy*, mengemukakan bahwa arti hukum dari kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungan dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari.
- 3) *Jakile*, mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2007, hal. 21

Sementara pengertian kredit dalam UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam pasal 1 angka 11 disebutkan 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 peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dengan demikian secara singkat dapat dikatakan bahwa pemberian kredit adalah salah satu bentuk penyaluran dana. Berdasarkan ketentuan UU Perbankan tersebut maka secara yuridis dapat dirinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut²²:

- a. Penyediaan uang sebagai hutang oleh pihak bank;
- b. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang sebagai pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah atau pembelian kendaraan;
- c. Kewajiban pihak peminjam (debitur) melunasi hutangnya menurut jangka waktu disertai pembayaran bunga;
- d. Berdasarkan persetujuan pinjam meminjam uang antara bank dan peminjam (debitur) dengan persyaratan yang disepakati bersama.

Apabila melihat pada defenisi yang dibuat oleh para sarjana, ada beberapa hal yang perlu ditegaskan mengenai arti kredit. Pertama, kredit bukanlah hibah dan juga bukan jual beli. Alasannya, hibah adalah perbuatan cuma-cuma, jadi kredit tidak termasuk dalam artian ini. Juga bukan termasuk jual beli karena di dalam jual beli pihak penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar sejumlah uang. Kedua, kredit bukanlah perjanjian tukar

²² Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 59

menukar, sebab kredit adalah penyediaan uang untuk dipinjamkan kepada penerima kredit. Pada hakikatnya tidak ada pertukaran antara pemberi kredit dengan penerima kredit sekalipun di satu pihak yang diberikan adalah dana dan di pihak lain yang diberikan adalah jaminan. Ketiga, kredit merupakan perjanjian pinjam uang yang didasarkan pada kepercayaan akan kemampuan ekonomi penerima kredit. Hal ini dapat dilihat dari pengertian yang digariskan oleh UU Perbankan, dimana didalamnya terdapat unsur kewajiban untuk mengembalikan pinjaman, atau secara lebih luas dapat juga diartikan kewajiban untuk memenuhi perikatan, juga pemenuhan kewajiban pengembalian pinjaman yang sama artinya dengan kemampuan memenuhi prestasi suatu perikatan²³.

Sementara untuk perjanjian kredit, sebelum memahami pengertian perjanjian kredit yang akan dikemukakan selanjutnya, perlu dipahami pengertian kedua kata tersebut secara terpisah. Dasar pengertian kredit telah diterangkan sebelumnya, dan yang sekarang perlu diketahui adalah pengertian perjanjian. Dalam bab sebelumnya telah dikemukakan mengenai definisi dari perjanjian, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih²⁴. Pada perkembangannya, istilah perjanjian ini juga sering disebut dengan istilah kontrak, yang mana sekarang telah sangat populer digunakan. Apalagi terhadap perikatan yang cenderung bersifat bisnis atau perdagangan, istilah perjanjian sudah amat jarang digunakan, digantikan oleh istilah kontrak. Namun istilah kontrak sebenarnya lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Hal ini tidak terlepas dari kebiasaan yang ada pada masa sekarang,

²³ Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hal.23

²⁴ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

dimana syarat kontrak yang dibuat dalam bentuk tertulis, demi menjamin legalitas perjanjian tersebut, telah bergeser menjadi syarat yang utama.²⁵

Sementara akibat hukum dari suatu perjanjian adalah mengikat kedua pihak yang mengadakannya dan wajib dilaksanakan. Dalam hal pelaksanaannya, perjanjian ada tiga macam, yang disebut sebagai prestasi²⁶, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Akibat hukum yang lain dari suatu perjanjian adalah wanprestasi, yaitu apabila tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana disebutkan di atas. Oleh Subekti, bentuk-bentuk wanprestasi disebutkan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Selanjutnya disebutkan juga hukuman atas tindakan wanprestasi yang terdiri atas empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *loc. cit.*

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit* hal. 36

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim²⁷.

Kembali ke perjanjian kredit, perjanjian ini adalah jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerduta. Perjanjian kredit merupakan suatu bentuk perjanjian yang berkembang dalam masyarakat, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1888 KUHPerduta. Pada hakikatnya, perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian pinjam meminjam, dalam hal ini adalah pinjam meminjam uang. Perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam KUHPerduta didefinisikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula²⁸. Jadi barang yang diperjanjikan sebagai objek pinjam meminjam adalah uang, dimana penerima kredit akan menerima sejumlah uang dan akan dikembalikan kepada pemberi kredit dalam jumlah yang semula.

2. Prinsip – Prinsip Kredit

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur tentunya memiliki asas atau prinsip. Layaknya perjanjian pada umumnya maka pemberian kredit yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pun wajib mengikuti asas dan prinsip kontrak yang baik. Namun selain asas atau prinsip kontrak yang baik pada umumnya, dalam pemberian kredit juga

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op. cit* hal. 45

²⁸ Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)

terdapat prinsip-prinsip yang harus diperhatikan sesuai dengan fungsi perbankan dan perkreditan. Pada dasarnya ada 2 prinsip utama yang menjadi pedoman dalam pemberian kredit, yaitu²⁹ :

1) Prinsip kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan pada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

2) Prinsip kehati-hatian

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsipkehati-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 yang bersangkutan.

Sementara itu, selain kedua prinsip umum tersebut, berdasarkan penjelasan pasal 8 UU Perbankan, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak,

²⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hal. 61

kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan dengan Prinsip 5 C, yaitu³⁰ :

a. Penilaian watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran atau itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon (debitur) atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

b. Penilaian kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debiturnya dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika *trend* bisnisnya menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika penurunan itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka *trend* atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

c. Penilaian modal (*Capital*)

³⁰ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 246

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan. Dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Jadi bank fungsinya adalah hanya menyediakan tambahan modal, biasanya lebih sedikit dari pokoknya.

d. Penilaian agunan (*Collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.

e. Penilaian prospek usaha (*Condition of Economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang akan dibiayai bank dapat diketahui.

Selain Prinsip 5 C tersebut, dalam pemberian kredit kepada nasabah debitur, bank juga menerapkan prinsip lain, yaitu Prinsip 5 P yaitu³¹ :

1. *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit.

Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal ini debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.

2. *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan. Dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

3. *Payment* (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profitability* (Perolehan Laba)

³¹ *Ibid*, hal. 248

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu kreditur harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kredit, *cash flow*, dan sebagainya.

5. *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari *holding*, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting untuk diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar skenario atau di luar prediksi semula.

Di samping prinsip-prinsip di atas, beberapa prinsip lain dalam hal pemberian kredit yang berhubungan dengan debitur yang harus diperhatikan oleh suatu bank adalah sebagai berikut³² :

1) Prinsip Matching

Prinsip ini maksudnya harus *match* antara pinjaman dengan aset perseroan. Jangan sekali-kali memberikan pinjaman berjangka waktu pendek untuk kepentingan pembiayaan/investasi yang berjangka panjang. Karena hal tersebut akan mengakibatkan terjadinya *mismatch*.

2) Prinsip Kesamaan Valuta

³² *Ibid.* hal. 250

Maksudnya penggunaan dana yang didapatkan dari suatu kredit sedapatdapatnya haruslah digunakan untuk membiayai atau investasi dalam matauang yang sama. Sehingga resiko gejolak nilai valuta dapat dihindari. Meskipun untuk itu tersedia apa yang disebut dengan *currency hedging*.

3) Prinsip Perbandingan Antara Pinjaman dan Modal

Disini maksudnya adalah harus ada hubungan yang *prudent* antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal. Jika pinjamannya terlalu besar disebut perusahaan yang *high gearing*. Sebaliknya jika pinjamannya kecil dibandingkan dengan modalnya disebut *low gearing*. Pos permodalan yang akan didapat oleh perusahaan tidaklah fixed, yaitu dalam bentuk dividen, sementara biaya terhadap suatu pinjaman yaitu dalam bentuk bunga relatif tetap. Karena itu kelangsungan suatu perusahaan aka terancam jika antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal tidak *reasonable*.

4) Prinsip Perbandingan Antara Pinjaman dan Aset

Alternatif lain untuk menekan resiko dari suatu pinjaman adalah dengan memperbandingkan antara besarnya pinjaman dengan aset, yang juga dikenal dengan *gearing ratio*.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan kredit adalah untuk memperoleh hasil keuntungan dari bunga kredit yang dibebankan kepada debitur sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan / prosedur. Tujuan kredit mencakup skope yang luas, yaitu dua fungsi pokok yang saling berkaitan. Dua fungsi pokok yang saling berkaitan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) *Profitability*, adalah tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh dari pungutan bunga.
- 2) *Safety*, adalah keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitabilitasnya dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti :³³

Secara umum, tujuan kredit di bank dapat dipaparkan sebagai berikut:

- a. Memenuhi kebutuhan nasabah dalam persediaan uang tunai pada saat ini,
- b. Mempertahankan standar perkreditan yang layak,
- c. Mengevaluasi berbagai kesempatan usaha yang baru,
- d. Mendatangkan keuntungan bagi bank dan pada saat yang sama menyediakan likuiditas yang memadai.

Sedangkan tujuan penyaluran kredit bagi nasabah adalah untuk membantu nasabah meningkatkan volume usahanya melalui modal kerja dan sedapat mungkin berupaya menghindari timbulnya kredit macet. Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka pemilihan sektor-sektor usaha yang produktif dan cepat menghasilkan likuiditas tentunya akan diprioritaskan.

Mengenai fungsi kredit, pada awal pengembangannya mengarah pada fungsi merangsang kedua belah pihak (kreditur dan debitur) untuk saling menolong dalam mencapai pemenuhan kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kehidupan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi-prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan

³³ M. Tohar, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1999, hal. 89

usaha itu sendiri. Bagi pihak yang memberikan kredit secara material harus mendapat rehabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan membantu pihak lain untuk dapat mencapai kemajuan.

Dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, fungsi kredit antara lain adalah sebagai berikut³⁴:

a) Meningkatkan daya guna usaha

Memberikan pinjaman uang kepada pengusaha yang memerlukan dana untuk melangsungkan usahanya berarti mendayagunakan uang itu secara benar.

b) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pemberian uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan adanya alat pembayaran yang baru seperti bilyet giro, cek, wesel, dan lain sebagainya. Ini berarti ada peningkatan peredaran uang giral. Pemberian kredit uang dalam bentuk tunai juga meningkatkan daya guna peredaran uang kartal.

c) Meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Para pengusaha di bidang industri memerlukan banyak modal untuk membiayai usahanya. Sebagian dari pengusaha itu ada yang menggunakan modal dari kredit (pinjaman). Dengan uang pinjaman itu mereka menjalankan usaha membeli bahan baku yang kemudian memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang itu meningkat.

³⁴ *Ibid*, hal. 91

d) Sebagai salah satu stabilisator ekonomi

Untuk meningkatkan keadaan ekonomi dari keadaan kurang sehat ke keadaan yang lebih sehat, biasanya kebijakan pemerintah diarahkan kepada usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat, mengendalikan inflasi, dan mendorong kegiatan ekspor.

e) Meningkatkan kegairahan usaha

Kemampuan para pengusaha untuk mengadakan modal sendiri bagi usahanya sangat terbatas bila dibandingkan dengan keinginan dan peluang yang ada untuk memperluas usahanya. Untuk itu pemberian kredit dapat lebih meningkatkan kegairahan berusaha.

f) Meningkatkan pemerataan pendapatan

Para pengusaha dapat memperluas usahanya dengan bantuan modal dari kredit bank. Biasanya perluasan usaha ini memerlukan tenaga kerja tambahan. Hal ini sama saja dengan membuka kesempatan kerja, juga membuka peluang pemerataan pendapatan.

g) Meningkatkan hubungan internasional

Bantuan kredit dapat diselenggarakan dalam negeri maupun luar negeri. Perusahaan dalam negeri mempunyai kemungkinan untuk menerima bantuan kredit dari bank atau lembaga keuangan luar negeri, demikian pula sebaliknya.

4. Jenis-jenis Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya pada awalnya memiliki jenis yang sama atau mirip. Seiring perkembangan ekonomi dan dunia usaha,

maka tiap-tiap lembaga keuangan termasuk bank menawarkan kredit dengan jenis yang berbeda-beda. Jenis-jenis kredit ini oleh Munir Fuady digolongkan berdasarkan kriteria, antara lain³⁵:

1) Penggolongan berdasarkan jangka waktu

Apabila jangka waktu digunakan sebagai kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi dalam:

- a. Kredit jangka pendek, yakni kredit yang jangka waktunya tidak melebihi satu tahun,
- b. Kredit jangka menengah, yakni kredit yang mempunyai jangka waktu antara 1 sampai 33 tahun,
- c. Kredit jangka panjang, yakni kredit yang mempunyai jangka waktu di atas tiga tahun.

2) Penggolongan berdasarkan dokumentasi

Berdasarkan dokumentasinya kredit dapat dibagi atas:

- a. Kredit dengan perjanjian tertulis,
- b. Kredit tanpa surat perjanjian, yang mana dapat dibagi ke dalam
 1. Kredit lisan. Tetapi ini sudah sangat jarang dilakukan.
 2. Kredit dengan instrumen surat berharga, misalnya kredit yang hanya lewat dokumen promes (*promissory note*), obligasi (*bond*), kartu kredit, dan sebagainya.

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal.

3. Kredit cerukan (*overdraft*). Kredit ini timbul karena :

- a) Penarikan/pembebanan giro yang melampaui saldonya.
- b) Penarikan/pembebanan R/C yang melampaui plafonnya.

3) Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi

Dalam hal ini suatu kredit dapat dibagi kedalam:

- a. Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan, dan sarana pertanian;
- b. Kredit untuk sektor pertambangan;
- c. Kredit untuk sektor perindustrian;
- d. Kredit untuk sektor listrik, gas, dan air;
- e. Kredit untuk sektor konstruksi;
- f. Kredit untuk sektor perdagangan, restoran, dan hotel;
- g. Kredit pengangkutan, perdagangan, dan komunikasi;
- h. Kredit untuk sektor jasa;
- i. Kredit untuk sektor lain-lain.

4) Penggolongan berdasarkan tujuan penggunaan

- a. Kredit konsumtif, merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga, dan lain sebagainya;
- b. Kredit produktif, yang terdiri dari :
 - 1. Kredit investasi, yang dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama, seperti tanah, mesin, dan sebagainya. Namun

demikian, sering juga kredit ini digolongkan ke dalam kredit investasi yang disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek;

2. Kredit Modal Kerja (*Working Capital Credit*/Kredit Eksploitasi), yang dipergunakan untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, overhead produksi, dan sebagainya;
3. Kredit Likuiditas, yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas di bawah bentuk uang.

5) Penggolongan berdasarkan objek yang ditransfer

Berdasarkan objek yang ditransfer, kredit dapat dibagi atas:

- a. Kredit uang (*money credit*), dimana pemberian dan pengembalian kredit dilakukan dalam bentuk uang;
- b. Kredit bukan uang (*non money credit, Mercantile Credit, Merchant Credit*), dimana diberikan dalam bentuk barang dan jasa, dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.

6) Penggolongan berdasarkan waktu pencairan

Berdasarkan waktu pencairannya, kredit dapat dibagi kedalam:

- a. Kredit tunai (*cash credit*), dimana pencairan kredit dilakukan atau pemindah bukuan ke dalam rekening debitur;

- b. Kredit tidak tunai (*non cash credit*), dimana kredit tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat, termasuk ke dalam penggolongan ini misalnya :
- 1) Garansi bank atau *stand by L/C*. Dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya jika pada suatu saat pihak pemohon garansi tidak melaksanakan kewajiban kepada pihak lain, maka dalam hal seperti ini bank lah yang akan membayarkannya;
 - 2) *Letter of Credit*, yang merupakan jaminan kepada penjual/pengirim barang dimana bank akan membayar sejumlah uang jika dokumen-dokumen tertentu dipenuhi oleh penjual/pengirim barang.

7) Penggolongan menurut cara penarikan

Apabila dilihat dari segi penarikannya, maka suatu kredit dapat dibagi ke dalam:

- a. Kredit sekali jadi (*alfopend*), yakni kredit yang pencairan dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan;
- b. Kredit rekening koran, dalam hal ini baik penyediaan dana maupun penarikan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan secara tidak teratur kapan saja dan berulang kali. Penarikan dana oleh nasabah dilakukan dengan melalui pemindahbukuan, penarikan cek, bilyet, giro, atau perintah pemindahbukuan lainnya;

- c. Kredit berulang-ulang (*revolving loan*), kredit semacam ini biasanya diberikan terhadap debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asalkan masih dalam batas maksimum dan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan. Berbeda dengan kredit rekening koran, maka kredit berulang-ulang ini lebih dibatasi (tidak dalam arti seluas-luasnya), terutama dalam hal penarikan dan penyeteroran;
- d. Kredit bertahap, merupakan kredit yang pencairan dananyadilakukan secara bertahap dalam beberapa termin, misalnya *tranche I, II, III, IV*;

Kredit tiap transaksi (*self-liquidating* atau *eenmalige transactie credit*), merupakan kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu, dimana pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan. Berbeda dengan *revolving credit*, maka kredit *eenmalige* ini tidak ditarik dananya secara berulang-ulang, melainkan sekaligus saja, yakni untuk tiap transaksi saja.

B. Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat

Perjanjian kredit adalah jenis perjanjian yang boleh dikatakan termasuk pula kedalam golongan perjanjian pinjam- meminjam.³⁶ Apabila ditinjau hukum positif Indonesia sendiri, maka dapat dilihat bahwa mengenai perjanjian pinjam meminjam ada diatur didalam pasal 1754 kitab undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa, pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *aneka hukum bisnis*, hal.110

dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.³⁷

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan rakyat yang adil dan makmur. Dalam rangka memelihara keseimbangan pembangunan tersebut, para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum. Sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Hal ini berakibat meningkatnya kegiatan pembangunan. Meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dana yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.³⁸

Sandang, pangan dan papan sudah menjadi bagian dari kebutuhan pokok dalam kehidupan sehari-hari. Sandang dan pangan merupakan suatu kebutuhan yang selalu berulang dibutuhkan dalam jangka panjang, namun dapat diperoleh dalam waktu yang relative singkat serta mudah diperoleh setiap saat. Sedangkan untuk pemenuhan kebutuhan akan papan masih dirasakan berat oleh sebagian besar masyarakat. Secara umum, ada dua

³⁷ Niniek Suparni, *Kitab undang-undang hukum perdata*, Editor : andi hamzah, Jakarta : PT.Rineka Cipta, 2010, hal, 441

³⁸ Sri Turatmiyah, *Studi SKMHT dalam perjanjian KPR-BTN*, telah dipresentasikan dalam seminar terbatas di bagian perdata fakultas hukum UGM tanggal 2 September 2004.

pola dalam upaya pemenuhan akan kebutuhan perumahan, yakni dalam bentuk kredit kepemilikan rumah atau melalui sewa.³⁹

Pada saat sekarang ini, banyak sekali para pengembang (penjual) mendirikan bangunan perumahan segala jenis tipe untuk ditawarkan kepada masyarakat. Namun yang menjadi persoalan adalah tidak semua masyarakat sanggup untuk membeli rumah secara kontan. Hal itu dikarenakan keterbatasan keuangan sebagai penyebab utamanya. Oleh karena itu, diadakanlah fasilitas kredit perumahan rakyat (KPR) sebagai alternative menarik untuk memiliki rumah bagi mereka yang tidak memiliki dana tunai.⁴⁰

Sampai sekarang kredit perumahan rakyat masih tetap dibutuhkan. Negara AS yang notabene adalah negara kaya dan makmur sekalipun juga tetap membutuhkan kredit perumahan, apalagi dengan masyarakat Indonesia yang daya belinya lebih rendah. Hal itu mengindikasikan secara jelas bahwa yang namanya kredit perumahan rakyat (KPR) tetap harus dimiliki oleh sector property tanpa adanya KPR, konsumen Indonesia akan sangat sulit membeli. Dalam industri properti nasional Indonesia, KPR memang mutlak harus ada, karena konsumen Indonesia sebagian besar masih mengandalkan KPR. Bahkan negara maju sekalipun, masyarakatnya tetap menggunakan dalam pendanaan perumahan. KPR masih sangat di butuhkan, karena hanya sedikit yang mampu membeli secara cash. Mayoritas

³⁹ Hal ini disampaikan oleh Yan Mogi, Ketua Umum Dewan Pimpinan Pusat Real Estate Indonesia (DPP REI) dalam seminar yang digelar oleh konsultan property PSA dan pusat studi property Indonesia di Jakarta, tahun 2003.

⁴⁰ Harian Umum Sore Sinar Harapan, *Konsumen masih butuh KPR*, Jakarta, 2003, <http://www.sinarharapan.co.id>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019 Pkl 21.30 WIB

masyarakat masih menggunakan fasilitas kredit untuk membeli rumah. Sebanyak 74,7 % konsumen memanfaatkan fasilitas KPR untuk membeli property.⁴¹

KPR merupakan salah satu kebutuhan pokok untuk masyarakat, dan demand untuk KPR sendiri juga masih tinggi. KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah walaupun penggunaannya mirip, tetapi KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR, adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri. Tetapi untuk hal KPR sekalipun, pihak bank tentunya sesuai dengan praktek perbankan yang lazim, tetap akan mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebelum mencairkan kredit yang dimaksud.⁴²

C. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dalam Hal Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan tersebut bagi setiap keluarga Indonesia, pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan, peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan social budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu

⁴¹ Nurul Qomariyah, 74, 7 % Konsumen Beli Properti Pakai Fasilitas Kredit, <http://www.detikfinance.com>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pkl 11.20 WIB.

⁴² Kredit Pemilikan Rumah, http://id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pkl13.00 WIB

menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.⁴³

Berturut-turut pada tahun 1985 dan 1992 telah lahir UU Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 (UURS) dan UU Perumahan dan Permukiman Nomor 4 Tahun 1992 (UUPP). Kedua UU ini pada hakikatnya mempunyai kaitan yang sangat erat dengan UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah mempengaruhi perkembangan segala produk, termasuk pula perkembangan sector properti, pertumbuhan dan perkembangan tersebut di satu pihak membawa dampak positif, antara lain yang dapat disebutkan, tersedianya kebutuhan dalam jumlah yang mencukupi, mutunya yang lebih baik, serta adanya alternative pilihan bagi konsumen dalam pemenuhan kebutuhannya. Akan tetapi di lain pihak terdapat dampak negative, yaitu perubahan perilaku bisnis yang mempengaruhi masyarakat konsumen. Para produsen atau pelaku usaha akan mencari keuntungan yang setinggi-tingginya sesuai dengan prinsip ekonomi. Dalam rangka mencapai untung yang setinggi-tingginya itu, para produsen/ pelaku usaha harus bersaing antar sesama mereka dengan perilaku bisnisnya sendiri-sendiri yang dapat merugikan konsumen.⁴⁴

Menurut UU Perumahan dan Permukiman, pada pasal 1 ayat (1) dikatakan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Oleh karenanya setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati

⁴³Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hal. 178

⁴⁴Gultom, *Efektivitas undang-undang perlindungan konsumen bagi perlindungan hukum konsumen pengguna jasa bengkel service*, <http://www.blogkomunitashukum.com>, di akses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pkl 16.40 WIB

dan atau menikmati dan/ atau memiliki rumah.⁴⁵ Karena demikian halnya didalam bisnis perumahan, banyak pelaku usaha yang bermunculan sehingga mengakibatkan ketatnya persaingan dalam bisnis ini. Ketatnya persaingan dapat mengubah perilaku ke araha persaingan yang tidak sehat karena para pelaku usaha memiliki kepentingan yang saling berbenturan antara mereka. Persaingan tidak sehat ini dikawatirkan pada gilirannya dapat merugikan konsumen.⁴⁶

Penting dan mendesaknya masalah perumahan ini telah diantisipasi oleh cabinet pembangunan dengan membentuk Kantor Menteri Negara dan Perumahan. Pembentukan kementerian tersebut menunjukkan bahwa masalah perumahan merupakan masalah yang kompleks dan karena itu dibutuhkan penanganan yang khusus.⁴⁷

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, serta penjelasan umum undang-undang tersebut dalam penjelasan pasal 3 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknis, kesehatan dan norma-norma social budaya. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangan.⁴⁸

Meskipun sudah ada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentag Perumahan dan Permukiman (UU Rukim), kepentingan konsumen masih tak terlindungi. Pada umumnya, kontrak standar dibuat dan dipersiapkan oleh pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hal. 180-181

⁴⁶ *Ibid*.

⁴⁷ Supriadi, *hukum agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 244

⁴⁸ *Ibid*, hal. 246

baik/kuat dari pihak lainnya, misalnya hubungan antara nasabah dengan pihak bank, dimana pada umumnya kontraknya sudah dibuat secara standar/baku oleh pihak bank sedangkan nasabah tinggal menandatangani. Istilahnya “bak kerbau dicocok hidung”, dimana konsumen mematuhi saja segala persyaratan jual beli yang dipatok oleh pengembang, ataupun pihak bank.

Namun, bertolak belakang dari pernyataan diatas, didalam UUPP, ada juga diatur tentang batasan yang tidak boleh dilakukan oleh pengembang, khususnya dalam pasal 29 ayat (1) yang menyatakan bahwa badan usaha bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun, dilarang menjual kevlng tanah matang tanpa rumah. Bahkan didalam pasal 36 ayat (1) diatur bahwa apabila ternyata ada unsure-unsur kesengajaan dari pengembang dalam menjual kevlng siap bangun, maka dapat diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah). Ada unsur kelalaian, dapat diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah).

Apabila ditelaah ketentuan pasal UUPP tersebut, tentu dapat dilihat bahwa ternyata kedudukan konsumen juga secara tidak langsung telah diperhatikan, dimana hak masyarakat atas perumahan diupayakan dipenuhi dengan membatasi itikad tidak baik pengem ataupun spekulan tanah. Apalagi sebagai wujud nyatanya adalah dengan dicantumkannya ancaman sanksi pidana terhadap pengembang nakal didalam pasal yang selanjutnya.

BAB III

KLAUSULA BAKU YANG MEMBERATKAN NASABAH PADA PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)

A. Pelayanan Bank dan Pemberian Informasi terhadap Konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Nasabah dalam konteks undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dibedakan menjadi dua macam, yaitu nasabah penyimpan dan nasabah debitur.⁴⁹ Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan. Sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Kenyataan bertahun-tahun membuktikan bahwa bank merupakan symbol kepercayaan masyarakat terhadap kondisi moneter di suatu negara. Karenanya bank sebagai industri jasa yang melayani konsumen dalam arti seluas-luasnya, baik konsumen antara maupun konsumen akhir, harus dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian. Salah satu wujud prinsip ini, bank tidak akan memberikan kredit untuk proyek tanpa didahului studi kelayakan terhadap rencana proyek itu.⁵⁰

⁴⁹ Pasal 1 butir (16) UUP merumuskan, Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank. Sedangkan pada pasal 1 butir (17) dan (18) UUP baru diperinci tentang Nasabah penyimpan dan Nasabah debitur.

⁵⁰ Yusuf Shofie, *Op.Cit*, hal.33

Permintaan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat, namun daya beli masyarakat secara tunai sangat terbatas. Kondisi inilah yang ditangkap industry perbankan sebagai bisnis yang menggiurkan. Tidak heran jika iklan kredit pemilikan rumah (KPR) dari berbagai bank pun muncul di berbagai media cetak setiap hari. Tidak sedikit pula yang menawarkan fasilitas dan potongan harga yang tidak masuk akal.⁵¹

Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sector papan (perumahan) merupakan salah satu sector bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Alhasil, pengembangan melalui kredit perumahan rakyat (KPR) pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan.⁵²

Salah satu solusi atas permasalahan tersendatnya pembangunan perumahan dapat dilakukan dengan pola kerja sama atau kemitraan. Pola kemitraan dapat dilaksanakan dalam beberapa bentuk, antara lain bank pemberi KPR dengan pelaku bisnis, bank pemberi KPR dengan perusahaan pengembang dan bank pemberi KPR dengan perusahaan pelaku bisnis dan perusahaan pengembang. Selain itu juga antara pengembang dengan institusi non-bank yang memiliki sumber dana yang kuat sebagai penyandang dana atau investor. Dengan pola kemitraan akan diperoleh banyak manfaat, antara lain tidak mengganggu modal kerja bagi

⁵¹ *Ibid*, hal. 35

⁵² Guntoro, *Tips membeli rumah dengan fasilitas KPR Bank*, Suara Merdeka, Jakarta, 2011, hal. 13

perusahaan pelaku bisnis. Selain itu, kemitraan ini juga merupakan solusi kebutuhan investasi dan modal kerja bagi pengembang serta risiko kreditnya akan lebih terukur bagi pihak perbankan.⁵³

Dari sudut perlindungan konsumen, penggunaan teknologi perbankan tidak cukup hanya menawarkan berbagai kemudahan kepada konsumen dalam berbagai bentuk. Penyampaian informasi produk perbankan seyogyanya disampaikan secara proporsional. Artinya bank tidak hanya menginformasikan keunggulan atau kekhasan produknya saja, melainkan juga sistem keamanan penggunaan produk yang ditawarkan dan sistem penghitungan bunga.

Selama ini, sejumlah bank papan atas tidak banyak yang melirik kredit *consumer banking* seperti KPR ini, namun melihat gurihnya pasar kredit ini ditambah tingkat keamanan yang tinggi, sejumlah bank yang selama ini hanya bermain di pasar *corporate* pun turun gunung mengembangkan produk KPR. Meningkatnya permintaan akan rumah dipasar primer lebih banyak dilayani pengembang dengan modal sendiri sehingga permintaan tidak bisa dilayani secara maksimal, pembelian rumah dengan menggunakan fasilitas KPR jumlahnya meningkat drastis. Hal ini karena sebelumnya pembelian rumah lebih banyak menggunakan cara cash keras, cash bertahap dan kredit pengembang. Tampaknya masyarakat konsumen KPR kini lebih memilih mengambil KPR melalui perbankan karena selain dianggap lebih aman juga bunga pinjamannya tidak terlalu mahal.⁵⁴

⁵³ *Ibid*, hal.14

⁵⁴ Indra Utama, *Borong property lewat KPR murah*, Majalah property dan Bank, 2007, <http://www.propertibank.com>, di akses pada tanggal 6 Oktober 2019, Pkl 09.20 WIB.

Basis utama dalam bisnis lembaga keuangan dan perbankan adalah kepercayaan (*trust*) dan kejujuran (*honesty*), dan sebagai fondasi utama, idealnya kedua hal tersebut menjiwai setiap aktivitas perbankan, mulai dari iklan produk perbankan sampai kepada aneka ragam transaksi dalam dunia bisnis perbankan.⁵⁵

Keterlibatan pihak perbankan dalam proses jual-beli rumah cukup tinggi, meningkat hamper 90 (Sembilan puluh) persen pembeli rumah di Indonesia melalui fasilitas KPR. Tetapi posisi konsumen ternyata sangat lemah dalam hal penyaluran KPR, karena pada waktu yang bersamaan rumah belum jadi dan juga belum adanya peralihan hak dari pengembang ke konsumen dalam bentuk akta jual beli.⁵⁶

Pentingnya informasi-informasi tentang mutu/kualitas dan hal-hal yang berkaitan dengan produk barang dan jasa yang ditawarkan juga diharapkan dapat memproteksi konsumend dari praktek-praktek iklan yang mengandung unsur-unsur kecurangan dan penipuan. Pihak perbankan dalam hal ini sebagai pihak yang memberikan kredit kepada konsumen seharusnya memberikan informasi secara jelas dan lengkap mengenai ketentuan dan syarat-syarat yang harus di penuhi oleh konsumen seperti telah diatur dalam pasal 4 butir (c) UUPK.⁵⁷ Namun seringkali didalam praktek, pihak perbankan juga tidak jarang yang memmberikan informasi yang kurang memadai. Memang bukan rahasia lagi bahwa dunia marketing terlalu dekat dengan dunia bohong berbohong. Sekalipun tidak berbohong, banyak juga produsen yang tidak mengungkapkan semuanya. Misalnya dalam hal membayar uang

⁵⁵ Sudaryatmo, *Op.Cit*, hal. 47

⁵⁶ *Ibid*, hal. 22

⁵⁷ Taufik H Simatupang, *Op.Cit*, hal. 12

muka dengan cara mencicil yang ditawarkan perusahaan pengembang, seperti memberikan insentif khusus kepada konsumen, padahal sebenarnya besarnya uang muka yang dibayarkan konsumen yang mencicil uang muka sama dengan konsumen yang membayar DP (Down Payment) secara kontan. Bagi konsumen yang membayar uang muka dengan cara cash and carry, biasanya mendapat potongan harga. Sebaliknya mereka yang membayar DP dengan cara mengangsur tidak mendapat potongan harga atau diskon. Dengan kata lain, beban bunga uang muka yang sering ditawarkan perusahaan pengembang sebenarnya nol persen. Sebenarnya bukan ditanggung pengembang tapi dibebankan kepada konsumen juga.

B. Masalah-Masalah yang Timbul Didalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Keluhan konsumen perumahan sudah menjadi hal yang jamak, baik yang dialamatkan ke kantor Menpera, YLKI, ataupun berupa surat pembaca di media masa cetak maupun elektronik. Konsumen perumahan di Indonesia seolah tidak berdaya menghadapi tingkah laku pengembang (developer) yang merugikannya. Buktinya sudah ribuan orang yang menjadi korban perumahan fiktif. Para pemohon tidak fiktif pun konsumen juga sering kali tak berdaya. Konsumen dirugikan, misalnya karena penyerahan rumah yang tak sesuai jadwal atau spesifikasi rumah yang tak sesuai dengan janji.⁵⁸ Belum lagi celah lain yang juga sering dimanfaatkan untuk mengecoh konsumen adalah ketidakjelasan otoritas pengembang didalam menentukan uang muka. Misalnya ada pengembang yang menawarkan rumah

⁵⁸ Lucian Marin, *Tips Yuridis Membeli Rumah*, <http://www.wordpress.com>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, pkl 19.40 WIB

dengan uang muka 0 % tetapi setelah itu konsumen harus mencari sendiri bank yang mau menyalurkan KPR dengan uang muka 0%. Hal ini nyata-nyata sudah tidak masuk akal.

Saat ini kebanyakan pengembang memasarkan rumah dengan cara inden, dimana konsumen membayar angsuran lebih dulu, baru setelah pembangunan rumah selesai dalam jangka waktu tertentu, konsumen bisa menghuni rumahnya. Dengan cara seperti itu, pengembang memperoleh dana dari dua sumber sekaligus yakni dari konsumen dan pinjaman kredit (konstruksi) bank.

Masalahnya sekarang, kalau saat ini pembangunan rumah belum selesai sementara harga bahan bangunan sudah naik dan bunga pinjaman KPR juga meningkat, apakah harga jual rumah tetap seperti semula atau ikut dinaikan juga> bisa juga harga jual rumah tidak naik tetapi pengembang dan kontraktor yang membangun rumah, bersepakat tanpa sepengetahuan konsumen mengurangi mutu bangunan rumah.

Dalam kondisi perekonomian yang tidak menguntungkan semua pihak seperti saat ini dimana pihak bank, pengembang, dan konsumen sama-sama mengalami kerugian. Karena selama ini posisi konsumen sangat lemah, ada kecenderungan bahwa pihak bank ataupun pengembang hendak membebankan semua resiko pelaksanaan KPR kepada konsumen.⁵⁹

Seperti diketahui bahwa akhir-akhir ini sering sekali timbul permasalahan berkaitan dengan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tidak hanya dijumpai dalam kredit rumah mewah atau pun apartemen bertingkat di kota-kota besar, tetapi juga terhadap rumah-rumah susun didaerah pinggiran sekalipun, sebagai bukti nyata adalah banyak sekali dijumpai

⁵⁹ Sudaryatmo, *Masalah perlindungan konsumen di Indonesia*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal. 34

pengaduan masyarakat berkaitan dengan hal tersebut, baik melalui media massa, maupun media elektronik, bahkan ada juga beberapa kasus yang telah diangkat ke meja hijau.

Menilik kasus-kasus yang muncul, umumnya dilatarbelakangi beberapa hal, yang pertama penipuan, kedua mutu bangunan tidak sesuai dengan yang dijanjikan, ketiga lahan tempat rumah atau apartemen itu dibangun bermasalah. Keempat, lingkungan sangat buruk, tandus, tidak ada pepohonan, tidak ada air bersih, banyak penyamun dan berisik.⁶⁰ Tidak hanya itu, kebanyakan konsumen KPR menjerit, karena kenaikan suku bunga KPR yang kelewat tinggi.⁶¹

Serangkaian kasus tersebut, secara kronologis dan lebih detail dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu:

1. Masalah pada tahap pra-transaksi, meliputi :
 - a. Keraguan konsumen akan kebenaran klaim iklan/brosur perumahan
 - b. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah yang dipasarkan.
 - c. Penjualan rumah fiktif.
2. Masalah pada tahap transaksi, meliputi :
 - a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi perjanjian perikatan jual beli (PPJB) rumah.
 - b. Berat sebelahnya materi yang diatur dalam PPJB rumah, dimana dalam hal ini materi kewajiban konsumen diatur secara detail, akan tetapi sebaliknya materi hak konsumen yang harus dipenuhi sangat minim tau bahkan tidak diatur sama sekali.

⁶⁰ *Ibid*, hal. 35

⁶¹ *Ibid*, hal. 37

- c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB rumah.
3. Masalah-masalah tahap purna-transaksi, seperti contoh :
- a. Keterlambatan penyerahan rumah dari developer pada konsumen.
 - b. Keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan, dimana konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah.
 - c. Penjualan rumah diatas tanah yang bermasalah.
 - d. Fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak direalisasikan.
 - e. Mutu bangunan dibawah standar.
 - f. Banjir dan sebagainya.

C. Klausula Baku yang Memberatkan Nasabah pada Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Kehadiran bank dirasakan semakin penting di tengah masyarakat. Masyarakat selalu membutuhkan dana atau uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Melihat fenomena tersebut bank yang tersebar di seluruh Indonesia meningkatkan kepercayaan di masyarakat dengan memberikan fasilitas kredit. Dalam praktik hubungan antara nasabah debitur tidak hanya sekedar perjanjian pinjam meminjam, tetapi ada perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian memberikan jaminan.⁶² Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang

⁶² Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*, P.T.Danar Mulia Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 213

Perlindungan Konsumen tujuan perlindungan konsumen adalah untuk melindungi kepentingan nasabah debitur dalam perjanjian kredit perbankan.

Pembentukan kredit biasanya kedudukan nasabah debitur selalu berada di bawah kreditur, sehingga nasabah debitur tidak mempunyai posisi tawar yang cukup untuk mempertaruhkan haknya. Dengan adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen termasuk juga nasabah debitur maka kepentingan nasabah debitur akan lebih terlindungi melalui adanya keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi. Kesadaran, kemampuan, dan kemandirian nasabah debitur untuk melindungi diri dapat dilakukan dengan lebih memperhatikan dan memahami klausula-klausula baku yang tercantum dalam perjanjian kredit sehingga nasabah debitur mengetahui dengan jelas apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya.⁶³

Setiap bank di dalam praktik perbankan, telah menyediakan blanko (formulir) perjanjian kredit, yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu (standard contract). Formulir ini disodorkan isinya kepada setiap pemohon kredit yang isinya tidak diperbincangkan terlebih dahulu dengan pemohon. Pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima apakah dapat menerima syarat-syarat yang di dalam formulir tersebut atau tidak. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, namun sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁶⁴

⁶³ *Ibid*, hal. 214

⁶⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 267.

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Kedudukan para pihak yang tidak seimbang itu dimanfaatkan oleh pihak bank untuk membuat klausula-klausula yang memberatkan nasabah debitur, sebaliknya pihak bank terlindungi oleh karenanya pihak nasabah debitur dibebani dengan sejumlah kewajiban dan merupakan hak-hak bank yang mesti dipenuhinya. Dengan kelemahan kedudukan nasabah debitur itulah pihak bank memanfaatkannya dengan membuat lebih banyak klausula-klausula yang tidak wajar dan tidak adil.⁶⁵

Berkaitan dengan klausula baku yang memberatkan nasabah adalah:

1. Kenaikan suku bunga dan biaya-biaya lainnya yang dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur.

Dengan adanya perubahan suku bunga tanpa sepengetahuan nasabah, dapat membuat nasabah berada dalam ketidakpastian mengenai jumlah suku bunga yang harus dibayarnya. Bila perubahan mengenai suku bunga dan biaya-biaya lainnya ditentukan sepihak oleh pihak bank maka nasabah tidak memiliki kekuatan untuk ikut serta dalam menentukan isi dari perjanjian kredit tersebut. Klausula tersebut berbunyi:

“Besarnya suku bunga dan biaya-biaya lainnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BANK. Perubahan tersebut berlaku mengikat DEBITUR dan

⁶⁵ *Ibid*, hal. 275

Penanggung/Penjamin (jika ada) cukup dengan pemberitahuan tertulis dari BANK kepada DEBITUR (atau melalui pengumuman tertulis pada kantor-kantor BANK) dan perubahan tersebut akan mulai berlaku terhitung sejak tanggal yang disebutkan dalam pemberitahuan tersebut”.

Kenaikan suku bunga dari kebijakan pemerintah sebenarnya termasuk *overmacht* (keadaan memaksa) keadaan memaksa ini hanya berlaku untuk pihak bank saja dalam bentuk kenaikan suku bunga yang rasional, padahal keadaan memaksa ini menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan akibat hukum antara lain:⁶⁶

- a. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi
- b. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai
- c. Resiko tidak beralih kepada debitur.

Pasal 1767 KUHPerdara mengatur tentang bunga pinjaman yang mengatakan:⁶⁷

“Ada bunga menurut undang-undang dan ada yang ditetapkan dalam persetujuan. Bunga menurut undang-undang ditetapkan dalam undangundang. Bunga yang diperjanjikan dalam persetujuan boleh melampaui bunga dalam undang-undang, dalam segala hal tidak dilarang oleh undang-undang”.

Selanjutnya dalam Pasal 1768 KUHPerdara juga menyebutkan sebagai berikut:

“Jika orang yang meminjamkan telah diperjanjikan bunga dengan tidak menentukan berapa besarnya, maka si penerima pinjaman diwajibkan membayar bunga menurut undang-undang”.

⁶⁶ Yusuf Shofie, *Perlindungan konsumen dan instrument-instrumen hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hal. 32

⁶⁷ Pasal 1768 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Jika Pasal-pasal di KUHPperdata tersebut dihubungkan dengan klausula perjanjian kredit bank yang menyatakan bahwa suku bunga dapat berubah sewaktu-waktu berarti hal ini tidak sesuai dengan Pasal 1767 KUHPperdata tersebut dan selanjutnya Pasal 1768 KUHPperdata menyebutkan bila tidak tertulis maka yang berlaku adalah bunga berdasarkan undang-undang yaitu sebesar 6% setahun.

2. Kuasa bank untuk memblokir/mendebetkan rekening debitur dengan tidak terbatas.

Melalui adanya klausula pemblokiran/pendebetan rekening nasabah debitur maka pihak bank mempunyai kuasa dan berhak untuk melakukan pemblokiran/pendebetan terhadap rekening nasabah debitur untuk memblokir dan mendebet seluruh biaya yang menjadi kewajiban debitur terhadap fasilitas kredit yang diterimanya. Di dalam perjanjian kredit, klausula tersebut berbunyi:

“Debitur dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk memblokir/ mendebet atau membebaskan semua bunga, provisi, denda dan biaya-biaya yang timbul dan menjadi kewajiban Debitur, ke rekening Debitur pada kantor dan/atau setiap cabang-cabang kantor Bank di manapun juga”.

Dengan adanya klausula pemblokiran/pendebetan rekening nasabah debitur tersebut, bank berhak sepenuhnya untuk mendebet rekening nasabah debitur. Bank juga mempunyai hak untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh hutang debitur yang timbul berdasarkan perjanjian kredit tersebut,

baik sisa hutang pokok, bunga, atau biaya-biaya lainnya. Padahal bukan tidak mungkin jika bank melakukan kesalahan dalam perhitungan jumlah yang ditagih pada nasabah.⁶⁸

Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena membuat kesalahan itu mengganti kerugian tersebut, seperti yang dirumuskan dalam KUHPerdara Pasal 1365, memberikan tentang unsur-unsur yang harus dibuktikan oleh konsumen yang mengalami kerugian, yaitu:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku usaha;
- 2) Adanya kesalahan atau kelalaian pelaku usaha;
- 3) Adanya kerugian yang dialami oleh konsumen;
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan hukum yang dilakukan pelaku usaha dengan kerugian yang dialami konsumen.

Jika bank terbukti melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap nasabah debitur, maka bank melanggar Pasal 1365 KUHPerdara tersebut. Hal-hal yang ada di dalam perjanjian kredit tersebut sudah tertulis terlebih dahulu dan nasabah hanya mempunyai pilihan untuk menolak atau menerima perjanjian tanpa ikut merumuskan isi dari perjanjian kredit tersebut. Terlihat bahwa kedudukan antara bank dan nasabah debitur tidak setara. Seharusnya pihak bank harus mampu menghormati hak-hak konsumennya, selain itu bank juga tidak menutup diri terhadap nasabah agar dapat merumuskan isi perjanjian kredit tersebut dengan catatan bahwa nasabah keikutsertaan nasabah tidak terlalu luas.⁶⁹

⁶⁸ Rachmadi Usman, Op.Cit, hal. 233

⁶⁹ Hasanuddin Rahman, *Pendekatan Teknis dan Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, P.T.Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 108.

Perubahan suku bunga dari pihak bank disampaikan kepada nasabah sebatas pemberitahuan tanpa adanya persetujuan dari nasabah. Klausula ini dapat merugikan nasabah selaku konsumen perbankan, dimana pihak bank dapat merubah ketentuan mengenai kenaikan jumlah suku bunga tanpa adanya pertimbangan yang jelas dan konkrit kepada nasabah debitur. Selain hal tersebut, pihak bank juga harus mempunyai batas maksimal untuk mendebet rekening nasabah debitur agar nasabah debitur tidak merasa dirugikan. Kedua hal ini jelas memberatkan bagi nasabah debitur dalam membayar utangnya kepada bank karena dengan naiknya suku bunga dan biaya-biaya lainnya serta pemblokiran/pendebetan rekening nasabah dengan jumlah yang tidak terbatas akan menambahkan jumlah cicilan setiap bulan yang harus dibayarkan oleh nasabah debitur dan bertentangan dengan tujuan perbankan yaitu meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Terhadap klausula baku dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khususnya Pasal 18 yang mengatur tentang klausula baku, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan klausula baku adalah setiap peraturan 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.⁷⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa klausula tersebut membebaskan kewajiban-kewajiban kepada nasabah debitur yang bertujuan untuk

⁷⁰ Yusuf Shofie, *Op.Cit*, hal. 145

melindungi kepentingan kreditur. Sejak nasabah berhubungan dengan bank pertama kali, hubungan tersebut dirasa tidakimbang. Sebab ketika nasabah menjadi kreditur dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR), tidak ada agunan apapun yang diberikan oleh bank, kecuali modal kepercayaan bank. Karena kepercayaan adalah inti dari perbankan.

Ketentuan mengenai pecantuman klausula baku berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang tercantum dalam Pasal 18, diuraikan bahwa:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang/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 oleh 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;⁷¹

⁷¹ *Ibid*, hal. 166

- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
 - 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 meencantumkan 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.

Ketentuan Pasal 18 ini sangat penting untuk melindungi konsumen atau nasabah debitur, mengingat bahwa masih banyak pihak bank yang menetapkan klausula-klausula baku yang menyatakan tunduknya nasabah kepada aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pihak bank kepada nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit. Selain itu ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ini juga dimaksudkan untuk mencegah adanya klausula-klausula baku yang letak dan bentuknya sulit

atau tidak dapat terbaca jelas oleh nasabah, sementara dalam klausula-klausula tersebut mungkin saja ada yang sangat memberatkan nasabah debitur. Dengan adanya pembatasan dalam pembuatan klausula baku dalam perjanjian kredit sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut, setidaknya dapat memberikan perlindungan yang lebih kepada nasabah debitur.

Dalam praktek perbankan, nasabah debitur masih memiliki banyak risiko yang harus ditanggung dalam pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat tersebut. Bank memiliki pertimbangan-pertimbangan sendiri selain dari persyaratan yang telah diajukannya dalam hal pengajuan kredit perumahan rakyat. Untuk mendapat kredit, penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu. Setelah perjanjian kredit ditandatangani, tetap ada kemungkinan penyerahan kredit itu tidak diteruskan, karena pertimbangan-pertimbangan tertentu. Jika hal ini terjadi, maka berarti tidak tercapai persesuaian kehendak baru untuk menyerahkan kredit, dan dalam hal ini, penerima kredit tidak berhak untuk menuntut ganti rugi. Sehingga jika masing-masing pihak tidak memenuhi kewajibannya, bank tidak menyerahkan uang atau pemohon kredit tidak menggunakan kredit maka keduanya saling tidak mengadakan tuntutan.⁷²

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas terlihat bahwa pada dasarnya menganut prinsip adanya tanggung jawab mutlak pelaku usaha yang menimbulkan kerugian pada konsumen sehingga kepentingan konsumen yang termasuk di dalamnya adalah nasabah debitur dapat lebih terlindungi. Akan tetapi dengan adanya ketentuan tersebut juga tidak

⁷² Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Pandang Perjanjian Baku*, Bina Cipta, Bandung, 2005, hal. 28

menutup kemungkinan pelaku usaha atau bank untuk membuktikan bahwa pihaknya tidak melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian pada konsumen atau nasabah debitur. Dalam mempertimbangkan klausula-klausula yang mengikat nasabah debitur dalam perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR), beberapa hal yang harus diperhatikan dari sisi nasabah debitur adalah:⁷³

- a. Nasabah debitur harus evaluasi atas klausula-klausula yang dibebankan terhadapnya dan memproyeksikan dengan kondisi keuangan, praktik bisnis dan kebutuhan pertumbuhan bisnis, dengan melakukan negosiasi untuk penghapusan klausula-klausula tertentu;
- b. Dalam mengevaluasi akibat dari klausula-klausula yang bersifat membatasi, nasabah debitur perlu meminta penegasan dari kreditur. Klausula-klausula yang bersifat membatasi ini akan menutup ruang gerak nasabah debitur;
- c. Tersedianya kreditur yang memberikan dana bagi nasabah debitur. Dalam hal kreditur yang mendukung pendanaan lebih dari seorang, nasabah debitur tentunya perlu untuk mengkaji lebih lanjut hubungan yang ada di antara para krediturnya. Hal ini tentunya lebih sulit dibandingkan dengan apabila pendanaannya hanya berasal dari seorang kreditur saja;
- d. Peluang untuk mengakhiri perjanjian. Klausula ini umumnya dihindari oleh kredit, karena jika peluang untuk mengakhiri ini secara terbuka diberikan tentunya akan merugikan pihak kreditur. Kreditur dapat kehilangan nasabah

⁷³ Johannes Ibrahim, makalah "Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank" *Perspektif Hukum Dan Ekonomi*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hal. 62-64.

- debiturnya yang potensial. Akan tetapi kreditur harus memberikan klausula untuk mencapai solusi secara bijaksana;
- e. Standar hubungan di antara kreditur dan nasabah debitur. Klausula hubungan antara kreditur dan debitur yang bersifat membatasi ruang gerak nasabah debitur tentunya harus dihindari;
 - f. Referensi silang. Nasabah debitur harus bersikap hati-hati terhadap klausula-klausula yang tidak saja mendasarkan terhadap hal-hal yang ada dalam perjanjian tetapi terhadap dokumen-dokumen lainnya;
 - g. Penggunaan kata-kata sifat yang tidak tergambarakan. Nasabah debitur sepatutnya untuk mengosiasikan penggunaan kata-kata sifat yang memiliki fleksibilitas dan tidak tergambarakan agar tidak mengakibatkan kesalahpahaman di kemudian hari bagi pihak nasabah debitur;
 - h. Grace periods atau masa tenggang. Nasabah debitur menginginkan untuk merundingkan dalam sebuah “periode pemulihan” di mana kreditur mengijinkan untuk mmeperbaiki pelanggaran-pelanggaran yang dibuat oleh nasabah debitur dan tidak dengan segera menyatakan sebagai sebuah peristiwa kelalaian (default). Permintaan nasabah debitur dapat dinilai layak dan kreditur tidak memiliki hak secara seketika untuk mengumumkan hal tersebut sebagai kelalaian;
 - i. Fleksibilitas. Secara umum nasabah debitur harus memiliki fleksibilitas dalam merundingkan dana kredit yang diterimanya. Dana kredit harus memberikan

manfaat bagi peningkatan kondisi keuangan dan aplikasi dalam kegiatan bisnisnya;

- j. Pengalihan manajemen. Selama memperoleh fasilitas kredit dari kreditur, nasabah debitur terikat untuk tidak melakukan perubahan-perubahan manajemen, misalnya melakukan penggabungan atau konsolidasi tanpa memperoleh persetujuan dari pihak kreditur.

Pencantuman klausula-klausula perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) pada bank sepatutnya merupakan upaya kemitraan, karena baik bank selaku kreditur maupun nasabah debitur saling membutuhkan dalam upaya mengembangkan usahanya masing-masing. Untuk itu dalam memberikan perlindungan terhadap nasabah perlu adanya upaya edukasi dan penjelasan mengenai isi perjanjian yang dimaksud.⁷⁴

⁷⁴ Johannes Ibrahim, *Op.Cit*, hal. 68

BAB IV

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM DARI PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) TERHADAP KLAUSULA BAKU PADA BANK CIMB NIAGA CABANG MEDAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat antara Bank CIMB NIAGA dengan Konsumen

Dalam tahun 2018 PT.Bank CIMB NIAGA,Tbk lebih fokus pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui developer-developer yang telah melakukan kerjasama, sehingga bisnis kredit pemilikan rumah Bank CIMB NIAGA berkembang sangat pesat, dan diharapkan PT.Bank CIMB NiAGA,Tbk menjadi penyedia Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terbesar kedua di Indonesia setelah Bank Tabungan Negara.

Developer dapat mengajukan konsumennya kepada Bank CIMB NIAGA untuk melakukan pengambilan kredit dalam membayar rumah milik developer. Untuk kepentingan ini selanjutnya pembayaran angsuran yang dilakukan oleh konsumen dilakukan kepada Bank CIMB NIAGA. Secara umum, pada pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen di mana pembayarannya dilakukan oleh Bank Niaga sehingga konsumen menjadi nasabah Bank Niaga dan tidak memiliki hutang kepada developer.

Dalam transaksi jual beli rumah melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu:⁷⁵

⁷⁵ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

1. Pra Kontraktual

Pada tahap kontraktual ini, persiapan yang dilakukan meliputi kesiapan-kesiapan dokumen baik fisik maupun non fisik yang meliputi:

- a. Keberadaan Lokasi Rumah, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
- b. Identitas Pengembang.
- c. Spesifikasi teknis bangunan, adanya pengecekan terhadap spesifikasi teknis akan membantu konsumen dan bank pemberi kredit di dalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan konsumen.
- d. Pengecekan Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah.
- e. Prasarana dan sarana lingkungan, dengan melakukan pengecekan terhadap tersedianya sarana dan prasarana yang memadai.
- f. Harga tanah dan bangunan rumah, pengecekan ini memberikan gambaran kepada konsumen dan bank pemberi kredit, karena hal tersebut berhubungan dengan berapa besar jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada konsumen oleh bank pemberi kredit.

2. Kontraktual

Pada tahap kontraktual dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh developer dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan

konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pada saat konsumen menyetujui harga rumah berikut tanah untuk dibelinya, selanjutnya konsumen melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR) dengan prosedur yang telah ditentukan oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Medan.

3. Post Kontraktual

Pada tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Konsumen telah dapat menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang. Beberapa hal yang dilakukan konsumen dan diketahui oleh bank pemberi kredit dalam fase post kontraktual antara lain:

- a. Peyerahan tanah dan bangunan rumah dari pengembang kepada konsumen dengan menandatangani berita acara serah terima.
- b. Sebelum menandatangani berita acara serah terima, konsumen dan bank pemberi kredit harus mencocokkan kembali keadaan rumah yang diperjanjikan, apakah sudah sesuai ukuran tanah dan bangunan rumah, spesifikasi bangunan yang digunakan.
- c. Penyerahan sertifikat ketika konsumen telah melunasi kredit yang diberikan oleh bank pemberi kredit.

Pada pelaksanaan perjanjian kredit rumah dimungkinkan terjadinya kredit macet, maka langkah selanjutnya adalah bagaimana kredit macet tersebut dapat diselesaikan atau kredit yang macet tersebut dapat dikembalikan oleh penerima kredit pada masa tertentu. Sehingga kredit yang tadinya dikatakan macet tersebut dapat diselesaikan dengan baik oleh debitur dan likuiditas bank tersebut juga akan tetap terjamin. Dengan demikian, nama

baik penerima kredit atau debitur maupun pihak bank akan tetap terjaga, sehingga tidak akan mempengaruhi kelangsungan hidup (usaha) dari bank tersebut maupun kredibilitas dari debitur itu sendiri.

Biasanya hambatan yang dijumpai dalam menangani kredit macet menurut Hartanto, selaku Staff Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan dinyatakan bahwa hambatan dalam penyelesaian kredit macet antara lain adalah:⁷⁶

- a. Apabila nasabah mengalami konflik dengan developer ;

Biasanya dalam penyelesaian kredit macet hambatan yang paling kentara dan sulit untuk dipecahkan adalah apabila debitur mengalami konflik dengan developer. Konflik tersebut biasanya disebabkan tidak sesuainya fasilitas yang diberikan oleh developer berdasarkan perjanjian jual beli rumah antara developer dan konsumen. Sebagai akibat kejadian ini, konsumen melakukan pemogokan dengan tidak membayar angsuran kepada Bank Niaga.

- b. Apabila debitur mengalami situasi yang menyebabkan tidak dapat membayar angsuran.

Salah satu penyebab terjadinya kredit macet adalah apabila debitur mengalami suatu musibah sehingga tidak dapat membayar angsurannya. Kondisi tersebut misalnya debitur sakit atau mengalami kerugian dalam usahanya.

- c. Debitur meninggal dunia, dan ahli waris tidak mampu membayar kewajiban debitur; Apabila debitur meninggal dunia dan pinjaman yang diterima tidak

⁷⁶ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

diasuransikan, maka akan berdampak pada kredit macet juga. Hal ini dimungkinkan apabila ahli waris dari debitur tersebut tidak mampu untuk membayar utang yang ditinggalkan oleh debitur tersebut. Dapat juga dimungkinkan karena karakter dari ahli waris yang memang tidak mau menyelesaikan kredit macet tersebut.

Selanjutnya Bapak Hartanto juga menjelaskan tentang indikasi kredit macet dilihat dari catatan yang ada pada bank mengenai debitur antara lain:⁷⁷

- a. Kemampuan debitur memenuhi kewajiban terhadap bank seperti pembayaran bunga kredit, kelancaran membayar cicilan dan lain-lain.
- b. Developer yang memiliki perjanjian jual beli rumah dengan debitur adalah developer yang kurang bertanggung jawab terhadap konsumennya.

Hambatan-hambatan penyelesaian kredit sebagaimana tersebut di atas, pada dasarnya dapat diselesaikan dengan berbagai cara, sehingga hambatan tersebut tidak akan mengurangi kinerja dari bank tersebut. Kelaziman atau kebiasaan di dalam mekanisme perbankan tentang cara penanganan penyelamatan kredit macet, dapat ditempuh dengan dua macam solusi, yaitu: *Bargaining* (Tawar Menawar) dan *Sue-Litigation* (Berperkara). Dalam mencari solution, lewat *Bargaining*, maka akan ditempuh antara lain lewat: *Restructuring* (penataan kembali syarat dari kredit), *Recheduling* (Penjadualan kembali pembayaran) atau *Reconditioning* (perubahan sebagian atau keseluruhan syarat kredit). Kemudian jika ditempuh melewati beracara perkara, maka dapat diselesaikan lewat Arbitrase atau berperkara Perdata.

⁷⁷ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

Dalam menyelesaikan kredit perumahan yang macet, Bapak Hartanto menjelaskan bahwa:

Dalam menyelesaikan kredit macet, Bank CIMB NIAGA disarankan untuk melakukan pola 3-R, yaitu *Rescheduling*, *Resturcturing* ataupun *Reconditioning*. Namun dalam realitanya, pola penyelesaian semacam itu ternyata kurang dapat dilaksanakan, hal ini karena kredit perumahan macet/bermasalah sesungguhnya terjadi akibat adanya tidak sesuai hak yang seharusnya diperoleh konsumen atau disebabkan karena kondisi debitur yang memang tidak memungkinkan untuk membayar angsuran. Penyelesaian dalam kredit macet yang dilakukan sendiri oleh Bank CIMB NIAGA adalah melakukan penagihan debitur dengan tekanan psikologis menganjurkan untuk menjual barang jaminan atau barang-barang miliknya yang tidak produktif.

Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Andiyaksa Rukito, selaku konsumen kredit perumahan rakyat pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, beliau menjelaskan tentang sistem penagihan kredit kepada nasabah sebagai berikut:

Bank CIMB NIAGA biasanya melakukan penagihan ke rumah nasabah dan memberikan solusi yang baik bagi nasabahnya untuk dapat kembali mengangsur pinjamannya. Pendekatan yang dilakukan pihak bank juga cukup manusiawi dengan mengedepankan kekeluargaan bukan dengan tindakan yang cenderung mengarah pada kekerasan atau paksaan.⁷⁸

Selain dilakukannya penagihan langsung, biasanya Bank CIMB NIAGA juga memberikan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur untuk membayar angsuran yang belum dilakukan debitur.

Seperti yang di jelaskan oleh Bapak Rudolf Sitanggang selaku konsumen, beliau menjelaskan bahwa:

Biasanya Surat pemberitahuan mengenai jatuh tempo datang ke rumah debitur jika beliau belum membayar angsuran wajibnya selama 7 hari setelah waktu jatuh tempo

⁷⁸ Wawancara dengan Andiyaksa Rukito selaku Konsumen PT. Andreputra Dutatama yang bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Pada tanggal 20 Agustus 2019

pembayaran. Adanya surat pemberitahuan ini menjadi sebuah peringatan kepada beliau untuk segera melakukan pembayaran atas angsurannya.⁷⁹

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Bank CIMB NIAGA dalam penyelesaian kredit perumahan yang macet menurut Bapak Hartanto memiliki beberapa tingkatan. Bank Niaga tidak akan melakukan tindakan nyata yang terlalu keras kepada debitur karena akan berdampak akan merugikan debitur. Bank CIMB NIAGA memiliki prosedur yang bertahap dimana pada awal terjadinya kemacetan kredit perumahan adalah memberikan surat tegoran, penagihan langsung sampai dengan penarikan jaminan.⁸⁰

Adanya kredit yang macet memberikan dampak bagi Bank CIMB NIAGA yaitu terhambatnya Bank CIMB NIAGA tersebut mendapatkan alat likuid karena dengan adanya kredit macet berarti uang kas yang dimiliki oleh Bank CIMB NIAGA menjadi berkurang sehingga menghambat terjadinya perputaran uang. Dengan adanya solusi-solusi tersebut di atas, maka diharapkan permasalahan kredit perumahan yang mengalami kemacetan yang ada di Bank CIMB NIAGA akan dapat teratasi dengan baik, sehingga likuiditas bank akan dapat terjamin.

B. Upaya Perlindungan Hukum Dari Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Klausula Baku Pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan

Lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat, hal ini dikarenakan bank sangat membutuhkan masyarakat dalam melakukan kegiatan

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Rudolf Sitanggang selaku Konsumen PT. Duta Bangun yang bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Pada tanggal 20 Agustus 2019

⁸⁰ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

usahanya. Guna tetap mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap bank maka pemerintah harus melindungi masyarakat dari tindakan lembaga ataupun oknum pegawai bank yang tidak bertanggung jawab. Perlindungan terhadap nasabah dalam bidang pelayanan perbankan merupakan suatu ketentuan yang tidak boleh diabaikan begitu saja, dikarenakan nasabah merupakan unsur yang sangat berperan sekali dalam dunia perbankan, dalam arti kata mati hidupnya perbankan bersandarkan pada kepercayaan dari pihak masyarakat/nasabah. Dalam rangka pemberdayaan nasabah jasa perbankan, maka Bank Indonesia sebagai Bank Sentral yang bertanggung jawab sebagai pelaksana otoritas moneter sangat diharapkan sekali mempunyai kepeduliannya. Dengan berlakunya PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan yang ada. Oleh karena itu, pelaku usaha jasa perbankan dituntut untuk:⁸¹

1. Memberikan pelayanan terbaik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikannya.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
4. Menjamin kegiatan usaha perbankan berdasarkan ketentuan standar perbankan yang sudah berlaku

⁸¹ Muhammad Djuhamna, *Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 281

Mekanisme yang digunakan dalam rangka perlindungan nasabah oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut:⁸²

1) Memperketat perizinan bank.

Memperketat pemberian izin untuk suatu pendirian bank baru adalah salah satu cara agar bank tersebut kuat dan berkualitas sehingga dapat memberikan keamanan bagi nasabahnya. Undang-Undang Perbankan menetapkan persyaratan yang harus dipenuhi apabila suatu bank akan didirikan berupa persyaratan sebagai berikut:

- a) Susunan Organisasi
- b) Permodalan
- c) Kepemilikan
- d) Keahlian di bidang perbankan
- e) Kelayakan rencana kerja

2) Memperketat pengaturan di bidang perbankan

Pengaturan ini meliputi ketentuan mengenai permodalan, manajemen, kualitas aktiva produktif, likuiditas, rentabilitas dan lain-lainnya. Ketentuan pengaturan tersebut baik secara langsung maupun tak langsung bertujuan melindungi pihak nasabah.

3) Memperketat pengawasan bank

Dalam rangka meminimalkan resiko yang ada dalam bisnis bank, maka pihak otoritas, khususnya Bank Indonesia harus melakukan tindakan pengawasan dan pembinaan

⁸² *Ibid*, hal. 283

terhadap bank-bank yang ada baik terhadap bank-bank pemerintah maupun terhadap bank swasta.

Bank Indonesia sebagai pengawas tidak dapat mencampuri secara langsung urusan intern dari bank yang diawasinya itu, sebab pengendalian bank tersebut tetap menjadi kewenangan pengurus bank tersebut. Oleh karena itu, harus jelas batas-batas dari ikut campur tangan Bank Indonesia sehingga tidak mengambil porsi kewenangan dari pengurusan bank tersebut. Namun demikian Bank Indonesia tetap sebagai pengawas bank-bank agar memberikan pelayanan yang terbaik untuk nasabah dan melindungi kepentingan nasabahnya. Hubungan hukum yang terjadi antara nasabah dengan bank dapat terwujud dari suatu perjanjian (dalam hal perjanjian kredit).

Menurut Bapak Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan menjelaskan tentang mekanisme perjanjian kredit antara lain sebagai berikut:⁸³

“Pada pelaksanaannya Bank CIMB NIAGA Cabang Medan dalam melaksanakan perjanjian kredit pemilikan rumah lebih sering menggunakan perjanjian kredit notariil, yaitu yang hanya boleh dibuat atau dihadapan notaris disamping itu ada juga yang menggunakan perjanjian kredit dibawah tangan. Dan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut biasanya sudah berupa perjanjian baku yang dibuat dalam bentuk formulir. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dimana semua isinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, walaupun salah satu pihak dalam hal ini pihak Bank CIMB NIAGA Cabang Medan yang posisinya lebih kuat daripada nasabah kredit. Bila dalam isi perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut semakin banyak mencantumkan klausula yang membebaskan/memberatkan nasabah kredit maka kepentingan pihak Bank akan semakin terlindungi.”

⁸³ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

Suatu klausula baku isinya ditentukan oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan yang baik dari segi ekonomi maupun psikologinya lebih kuat dari pada pihak lainnya. Hak dan kewajiban serta klausul yang diadakan antara para pihak telah jelas dirumuskan dalam perjanjian, maka dalam hal ini pihak yang lain mau tidak mau harus mematuhi. Dengan kata lain suatu Kontrak Baku/Kontrak Standart berupa formulir yang isi, bentuk serta penutupnya telah distandarissasi/dibakukan secara sepihak oleh pelaku usaha, serta bersifat masal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki oleh nasabah.

Menurut Bapak Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan mengenai perlindungan hukum bagi nasabah yang di hubungkan dengan Undang-undang perlindungan konsumen antara lain:

“Nasabah selaku konsumen mempunyai hak untuk melakukan pengaduan nasabah, serta menggunakan forum mediasi perbankan untuk mendapatkan penyelesaian sengketa di bidang perbankan secara sederhana, murah, cepat. Apabila hak dan kewajiban PT. Bank CIMB NIAGA Cabang Medan sudah sejalan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen maka akan dapat menjalankan aktifitas perbankan didalam bank tersebut. Diantaranya adalah hak mendapatkan keamanan, hak untuk memilih produk, hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan akurat dan hak untuk diperlakukan secara benar dan jujur. Dan kewajibannya adalah mengikuti petunjuk informasi dan prosedur yang dijalankan bank tersebut.⁸⁴

Beliau juga menjelaskan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, upaya-upaya yang dilakukan untuk melindungi nasabah dari klausula baku dalam perjanjian kredit tersebut antara lain sebagai berikut:⁸⁵

⁸⁴ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

⁸⁵ Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

1. Perlindungan pada saat pembuatan dan perumusan Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat (KPR) oleh Bank CIMB NIAGA.

Dalam perumusan perjanjian kredit perumahan rakyat harus berdasar pada peraturan yang ada dan tetap memperhatikan kepentingan nasabah yaitu adanya jaminan kepastian hukum untuk memberi perlindungan nasabah. Isi dan bentuk surat perjanjian diatur dalam SK Dir No. 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran BI No. 27/7/UPPB tanggal 13 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank. Bank CIMB NIAGA Cabang Medan sendiri dalam pembuatan klausula perjanjian kredit berpedoman pada Buku Pedoman Pemberian Kredit berdasar SK Dir Bank CIMB NIAGA No. 0203/HT.02.02/2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Kredit PT. Bank CIMB NIAGA. Setiap perjanjian yang berbentuk perjanjian standart didukung oleh peraturan standart (*General Condition*), yaitu dengan mencantumkan klausula yang mengandung perlindungan bagi pihak yang lemah. Pada pasal 13 perjanjian kredit, hal-hal yang belum cukup diatur berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian tambahan (*addendum*) yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit tersebut. Perlindungan terhadap nasabah ini harus tercantum di dalam rumusan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, karena pada hakekatnya adanya perjanjian standart tersebut adalah demi tercapainya pemenuhan perjanjian sebagaimana disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu Bank dan nasabah kredit.

2. Perlindungan terhadap Isi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit perumahan rakyat yang harus ditandatangani oleh nasabah kredit dari Bank CIMB NIAGA. Perjanjian ini sudah disediakan oleh pihak bank dan sudah tercetak dalam bentuk-bentuk formulir tertentu, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif saja dengan sedikit atau tanpa perubahan klausula-klausulanya.

3. Perlindungan dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Pelaksanaan perjanjian kredit antara nasabah dan Bank CIMB NIAGA tak jarang sering timbul permasalahan yang dapat menghambat pelaksanaan perjanjian kredit itu sendiri. Pasal 12 perjanjian kredit, akan menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya apabila pihak bank mengakhiri perjanjian kreditnya secara sepihak tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu untuk menemukan solusi yang tepat. Oleh karena itu Bank CIMB NIAGA menyediakan kotak saran dan jika timbul permasalahan yang kompleks maka Bank CIMB NIAGA melaksanakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yaitu PBI No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah. Bank CIMB NIAGA berupaya untuk menyelesaikan masalah sesuai dengan PBI No. 7/7/PBI/2005 yaitu apabila pengaduan lisan harus diselesaikan dalam 2 (dua) hari kerja dan pengaduan tertulis bank wajib menyelesaikan pengaduan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan tertulis. Dalam peraturan umum pemberian kredit Bank Jateng dijelaskan bahwa langkah pertama yang dilakukan bila terjadi perselisihan dalam perjanjian yang kredit antara Bank CIMB NIAGA Cabang Medan dan nasabahnya adalah diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Ini menunjukkan adanya upaya penyelesaian secara baik untuk melindungi

kepentingan kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut. Selain itu ketentuan-ketentuan dalam peraturan umum pemberian kredit tetap berlaku untuk segala macam perjanjian kredit dengan ketentuan bahwa jika dalam suatu perjanjian kredit terdapat ketentuan yang menyimpang dari peraturan umum pemberian kredit ini, maka ketentuan-ketentuan itulah yang berlaku. Jadi terdapat kejelasan peraturan yang digunakan dalam pelaksanaan perjanjian.

Bapak Andiyaksa Rukito selaku konsumen kredit perumahan rakyat pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Beliau menjelaskan bahwa:⁸⁶

Beliau tidak begitu memahami tentang bentuk perlindungan konsumen yang diterima beliau selaku nasabah dalam menjalani kerjasama dengan pihak Bank CIMB NIAGA dalam hal pengajuan kredit, dalam formulir yang diserahkan oleh pihak Bank CIMB Niaga sebagai persyaratan dalam pengajuan kredit, beliau menjelaskan bahwa tidak terlalu membaca formulir tersebut, karena posisinya beliau yang sangat membutuhkan kredit tersebut, jadi beliau tidak mengetahui apabila kredit tersebut merugikan beliau atau tidak kedepannya apabila terjadi masalah, beliau juga tidak mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian baku.

Mengenai pelaksanaan kredit perumahan rakyat, menurut Bapak Andiyaksa Rukito, beliau menyatakan bahwa:⁸⁷

“Perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank CIMB NIAGA Cabang Medan mudah dipahami kata-katanya maupun isinya, dan dikatakan pula bahwa pihak Bank CIMB NIAGA Cabang Medan telah memberitahukan mengenai isi dan syarat-syarat dari perjanjian kreditnya dengan jelas. Sedangkan untuk klausula dari perjanjian kredit sendiri yang dianggap memberatkan hanya bunga, akan tetapi menyadari bahwa bunga dari Bank CIMB NIAGA lebih rendah dari pada Koperasi maupun BPR, sehingga nasabah lebih memilih di Bank.”

⁸⁶ Wawancara dengan Andiyaksa Rukito selaku Konsumen PT. Andreputra Dutatama yang bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Pada tanggal 20 Agustus 2019

⁸⁷ *Ibid*

Selanjutnya dengan pertanyaan yang sama yang diajukan kepada Bapak Rudolf Sitanggang selaku konsumen kredit perumahan rakyat pada Bank CIMB NIAGA Cabang Medan Beliau memaparkan bahwa:⁸⁸

Ditanya soal perlindungan hukum terhadap pengajuan kredit, beliau menjawab percaya terhadap pihak Bank CIMB NIAGA, dan beliau juga kurang memahami letak perlindungan hukum yang beliau terima selaku konsumen, menurut beliau selagi dirinya membayar kredit atau cicilan tepat waktu sampai waktu pembayaran selesai maka tidak akan terjadi permasalahan, ditanya soal perjanjian baku, beliau menjelaskan bahwa tidak memahami mengenai perjanjian tersebut, beliau hanya menjelaskan bahwa formulir yang diberikan oleh pihak Bank sebagai syarat pengajuan kredit tertulis dengan jelas dan mudah dipahami, akan tetapi karena beliau ingin proses pengajuan kredit berlangsung cepat beliau tidak terlalu mempermasalahkan isi dari perjanjian kredit tersebut.

Menurut Bapak Rudolf Sitanggang selaku nasabah pengajuan kredit mengenai ada atau tidaknya pencantuman perjanjian baku yang dilakukan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, beliau menjelaskan sebagai berikut:

Bahwa pihak Bank CIMB NIAGA dalam melakukan perjanjian kredit dengan nasabah, tidak terdapat pencantuman klausula baku yang letak maupun bentuknya tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti oleh pihak nasabah kredit. Pihak Bank CIMB NIAGA sendiri telah menjelaskan isi perjanjian dengan detail dan jelas mengenai isi maupun syarat-syarat yang ada di perjanjian.⁸⁹

Dari pemaparan dua narasumber tersebut dapat kita simpulkan bahwa banyak nasabah yang mengajukan kredit akan tetapi tidak memahami apa yang dimaksud dengan perjanjian baku, karena pada dasarnya konsumen tidak terlalu memperdulikan isi dari perjanjian tersebut agar proses dalam pengajuan kredit menjadi lebih cepat.

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Rudolf Sitanggang selaku Konsumen PT. Duta Bangun yang bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan, Pada tanggal 20 Agustus 2019

⁸⁹ *Ibid*

Upaya Bank CIMB NIAGA di dalam melindungi kepentingan hukum nasabah tentang isi perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) adalah menjelaskan kepada nasabah isi dari perjanjian sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak. Nasabah diberi kesempatan untuk membaca dan bertanya apabila ada klausula yang tidak dimengerti. Hal ini menunjukkan adanya itikad baik dari Bank CIMB NIAGA untuk melindungi nasabah dari ketidaktahuan ataupun ketidakjelasan isi dari perjanjian kredit. Dengan demikian diharapkan bahwa nasabah dapat mengerti dan memahami isi perjanjian kredit dan terhindar dari klausula baku yang memberatkan nasabah. Apabila nasabah menyatakan tidak keberatan dengan isi perjanjian itu, maka perjanjian dapat ditandatangani sebagai bentuk persetujuan terhadap perjanjian kredit itu untuk selanjutnya disimpan sebagai bukti otentik adanya perjanjian kredit antara Bank CIMB NIAGA dan nasabah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum mengenai perjanjian kredit perumahan rakyat pada intinya terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, Pasal 1574, dan dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam pasal 1 angka 11 disebutkan 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 peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dan UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang pada pasal 1 ayat (1) dikatakan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Klausula baku yang memberatkan nasabah dalam perjanjian kredit perumahan rakyat adalah setiap peraturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha (Bank) yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula tersebut membebaskan kewajiban-kewajiban kepada nasabah debitur yang bertujuan untuk melindungi kepentingan

kreditur. Sejak nasabah berhubungan dengan bank pertama kali, hubungan tersebut dirasa tidakimbang. Kedudukan para pihak yang tidak seimbang itu dimanfaatkan oleh pihak bank untuk membuat klausula-klausula yang memberatkan nasabah debitur, sebaliknya pihak bank terlindungi oleh karenanya pihak nasabah debitur dibebani dengan sejumlah kewajiban dan merupakan hak-hak bank yang mesti dipenuhinya. Dengan kelemahan kedudukan nasabah debitur itulah pihak bank memanfaatkannya dengan membuat lebih banyak klausula-klausula yang tidak wajar dan tidak adil. Klausula baku dalam perjanjian kredit perumahan rakyat pada Bank CIMB Niaga dari hasil penelitian diatas tidak ditemukan klausula baku yang memberatkan bagi konsumen selaku debitur, hal ini diutarakan oleh para narasumber yang menyatakan bahwa pihak Bank CIMB Niaga telah memaparkan isi perjanjian dengan jelas, baik hak dan kewajiban kreditur dan debitur dijelaskan secara baik oleh pihak Bank, sehingga konsumen memahami dan mengetahui apa saja yang menjadi hak serta kewajibannya selama terikat dalam perjanjian kredit perumahan rakyat.

3. Upaya Perlindungan hukum nasabah dalam pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat (KPR) terhadap klausula baku pada Bank CIMB NIAGA cabang Medan selain melalui perundang-undangan yang berlaku seperti UU Perlindungan Konsumen, Bank CIMB NIAGA Cabang Medan juga menjelaskan kepada nasabah isi dari perjanjian sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak, mengenai hak serta kewajiban debitur dan kreditur, menjelaskan bentuk asuransi yang akan diterima nasabah dalam perjanjian kredit perumahan rakyat, spesifikasi rumah yang

akan di perjual belikan, serta bentuk perlindungan hukum yang diterima oleh debitur selaku nasabah apabila salah satu pihak baik developer selaku pengembang maupun Bank CIMB Niaga selaku kreditur melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit perumahan rakyat. Nasabah juga diberi kesempatan untuk membaca terlebih dahulu dan bertanya kembali apabila ada klausula yang tidak dimengerti dalam perjanjian kredit perumahan rakyat tersebut. Hal ini menunjukkan adanya itikad baik dari Bank CIMB NIAGA untuk melindungi nasabah dari ketidaktahuan ataupun ketidakjelasan isi dari perjanjian kredit. Dengan demikian diharapkan bahwa nasabah dapat mengerti dan memahami isi perjanjian kredit dan terhindar dari klausula baku yang memberatkan nasabah. Apabila nasabah menyatakan tidak keberatan dengan isi perjanjian itu, maka perjanjian dapat ditandatangani sebagai bentuk persetujuan terhadap perjanjian kredit itu untuk selanjutnya disimpan sebagai bukti otentik adanya perjanjian kredit antara Bank CIMB NIAGA dan nasabah.

B. Saran

1. Pihak perbankan, dalam hal ini PT. Bank CIMB NIAGA cabang Medan hendaknya dapat bekerjasama dengan lembaga konsumen atau badan lain yang dianggap bisa mewakili kepentingan nasabah sehingga secara bersama-sama dapat merumuskan klausula yang memenuhi kebutuhan para pihak dan tidak melanggar unsur kepastian demi kepastian hukum dan sekaligus juga harus diusahakan kesepakatan penafsiran atas klausa-klausa yang bersangkutan.

2. Pihak perbankan, hendaknya membuat klausula baku yang jelas, mudah dipahami dan tentunya adil bagi kedua belah pihak baik kepada kreditur maupun kepada debitur, karena pada saat ini masih banyak pihak perbankan yang membuat klausula baku sepihak tanpa melihat sisi keadilan diantara kedua belah pihak.
3. Bank Indonesia sebagai bank yang memiliki otoritas penuh dalam pembuatan kebijaksanaan hendaknya dapat mengadakan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai adanya hak nasabah untuk mengajukan segala hal yang merugikannya kepada Lembaga Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan. Serta pengawasan Bank Indonesia terhadap Bank yang melayani perjanjian kredit perumahan rakyat untuk lebih ditingkatkan, agar tidak ada Bank yang dalam melakukan perjanjian kredit perumahan rakyat cenderung memberatkan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmad Busro. 2011. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Andasmita Komar. 2010. *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya Cetakan 2*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung.
- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- Aspan, h. (2017). "good corporate governance principles in the management of limited liability company. *International journal of law reconstruction*, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). "peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut pandang sosiologi hukum". *Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional*, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik". *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397.
- Badruzaman Darius Mariam. 2005. *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Pandang Perjanjian Baku*. Bandung: Bina Cipta.
- Djuhamna Muhammad. 2012. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168.
- Fuady Munir. 2007. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah. 2007. "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*", Ed.Rev. Cetakan 3. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Ibrahim Johannes. 2014. *Makalah "Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank" Perspektif Hukum Dan Ekonomi*. Bandung: Mandar Maju.
- Indrawati Soewarso. 2012. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Kadir Muhammad Abdul. 1990. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Cipta Aditya Bhakti.
- Kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana.
- Medaline, o. (2018). The development of "waqf" on the "ulayat" lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150.
- Mertokusumo, RM. 2008. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru Ahmadi. 2008. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muljadi Karitini dan Widjaja Gunawan. 2013. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Nasution A.Z. 2012. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diedit Media.
- Prodjodikoro R dan Wirjono. 2009. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Subur.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).

- Rahman Hasanuddin. 2010. *Pendekatan Teknis dan Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*. Bandung: P.T.Citra Aditya.
- Remy Sutan Sjahdeini. 2006. "Hak Jaminan dan Kepailitan," dalam *Transaksi Berjamin (Secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fiducia* dikumpulkan oleh Arie S.Hutagalung. Jakarta: UI.
- Rindjin Ketut. 2008. *Pengantar Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Roestamy Martin & Lukmanul Hakim Aal. 2008. *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*. Bogor: Fakultas Hukum Universitas Djuanda.
- Salim H.S. 2006. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika.
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In iop conference series: earth and environmental science (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Shofie Yusuf. 2013. *Perlindungan konsumen dan instrument-instrumen hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sinungan Muchdarsyah. 2012. *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas).

- S.Mantay borbir,dkk. 2004. *Diktat mata kuliah Hukum Piutang dan Lelang Negara,Kredit Macet dan Kredit Bermasalah (Problem Loan)*. Sekolah Pascasarjana Program Magister Kenotariatan
- Soesilowati Mahdi Sri dkk. 2015. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya. Soedewi Masjachan Sri. 2008. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty. Subekti. 1994. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudaryatmo. 2016. *Masalah perlindungan konsumen di Indonesia*. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.
- Suparni Niniek. 2010. *Kitab undang-undang hukum perdata, Editor : andi hamzah*. Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Supriadi. 2017. *Hukum agrarian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutojo Siswanto. 2010. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta: P.T.Danar Mulia Pustaka.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12.
- Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*.
- Tobing Deggan Maruli. 2008. *Resiko Hukum yang Terjadi di Dalam Perjanjian Bank Dalam Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen*. Medan: Jurnal Penelitian Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Tohar M. 1999. *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Usman Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama.

Warren C. Baum & Staokes M. Tolbert. 2006. *Investasi Dalam Pembangunan Pelajaran Dari Pengalaman Bank Dunia*. Jakarta: Grafindo Persada.

Widiyono Try. 2009. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Widjaya Gunawan dan Muljadi Kartini. 2012. *Hapusnya Perikatan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

B. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Peraturan Bank Indonesia No. 10/10/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank

Indonesia No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah

Surat Edaran BI No. 27/7/UPPB tanggal 13 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan

Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank

C. KAMUS, JURNAL ILMIAH, MAJALAH DAN WAWANCARA

Guntoro. 2011. *Tips membeli rumah dengan fasilitas KPR Bank*. Jakarta: Suara Merdeka.

Sri Turatmiyah. *Studi SKMHT dalam perjanjian KPR-BTN*, telah dipresentasikan dalam seminar terbatas di bagian perdata fakultas hukum UGM tanggal 2 September

2004.

Wawancara dengan Hartanto selaku Staf Bagian Administrasi Kredit Bank CIMB

NIAGA Cabang Medan, Tanggal 19 Agustus 2019

Wawancara dengan Bapak Andiyaksa Rukito selaku Konsumen PT. Andreputra Dutatama

yang bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan tanggal 20 Agustus 2019

Wawancara dengan Rudolf Sitanggang selaku Konsumen PT. Duta Bangun yang

bekerjasama dengan Bank CIMB NIAGA Cabang Medan tanggal 20 Agustus 2019

Yan Mogi, Ketua Umum Dewan Pimpinan Pusat Real Estate Indonesia (DPP REI) dalam

seminar yang digelar oleh konsultan property PSA dan pusat studi property Indonesia di Jakarta, tahun 2003.

D. INTERNET

Gultom. *Efektivitas undang-undang perlindungan konsumen bagi perlindungan hukum*

konsumen pengguna jasa bengkel service. <http://www.blogkomunitashukum.com>,

diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pukul 16.40 WIB.

Hariato M. *Asas-Asas Dalam Perjanjian.* [http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/](http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/asas-asas-perjanjian.html)

[07/asas-asas-perjanjian.html](http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/asas-asas-perjanjian.html), diakses tanggal 18 Agustus 2019, Pukul 21.55 WIB.

Harian Umum Sore Sinar Harapan, *Konsumen masih butuh KPR.* Jakarta. 2003,.

<http://www.sinarharapan.co.id>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pukul 21.30

WIB.

Indra Utama. *Borong property lewat KPR murah*, Majalah property dan Bank. 2007, di

akses pada <http://www.propertibank.com>, pada tanggal 6 Oktober 2019, Pukul 09.20

WIB.

Lucian Marin. *Tips Yuridis Membeli Rumah*. <http://www.wordpress.com>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pukul 19.40 WIB.

Nurul Qomariyah. *74,7 % Konsumen Beli Properti Pakai Fasilitas Kredit*. <http://www.detikfinance.com>, diakses pada tanggal 5 Oktober 2019, Pukul 11.20 WIB.

Princip-Principle. *Sistem Terbuka dan Asas Konsensualisme dalam Hukum Perjanjian*. <http://www.blogprinsip.blogspot.com/2012/10/sistem-terbuka-dan-asas-konsensualisme.html> diakses tanggal 19 Agustus 2019, Pukul 09.05 WIB