

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MEMBELI KPR MELALUI BANK MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

RATMI SUSIANI SAGALA, S.H., M.H.¹

Abstrak

Perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Bermula dari kebutuhan tersebut lahir kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh dunia perbankan. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. Melihat kenyataan bahwa permasalahan dalam KPR disebabkan oleh belum terlindunginya hak-hak konsumen, pembiayaan KPR di perbankan harus tunduk pada ketentuan hukum dan memperhatikan hak-hak nasabah sesuai ketentuan hukum. Mengingat posisi nasabah sebagai konsumen selaku pihak yang paling lemah dalam praktek kegiatan jual beli. Posisi konsumen tersebut, haruslah dilindungi oleh hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum terhadap pembelian KPR dan untuk memperoleh penjelasan dan gambaran mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli KPR melalui bank. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Normatif dengan penelitian data sekunder. Pengaturan hukum terhadap pengaturan hukum pembelian kredit perumahan rakyat KPR pada dasarnya disesuaikan dengan Perjanjian antara debitur dan kreditur sesuai dengan KUHPerduta dimana perjanjian tersebut adalah perjanjian baku dengan jenis "contract model". Perlindungan Hukum terhadap terhadap konsumen yang membeli kredit perumahan rakyat KPR melalui pihak bank disesuaikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Konsumen KPR, Bank

A. Pendahuluan

Manusia adalah makhluk sosial yang selalu membutuhkan bantuan orang lain untuk hidup. Oleh sebab itu kebutuhan manusia menjadi semakin kompleks, baik kebutuhan makanan, pakaian, alat transportasi maupun tempat tinggal. Sebagian besar masyarakat, rumah sudah menjadi kebutuhan dasar yang tidak dapat ditunda dalam

¹Dosen Tetap Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Kisaran Asahan (STIHMKA)

menjalankan kehidupan sehari-hari.² Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Dengan kata lain perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia.³ Kemampuan ekonomi menjadikan pertimbangan bagi setiap keluarga untuk membangun atau membeli rumah. Jika mereka mempunyai uang yang cukup, mereka bisa membeli rumah secara lunas. Tapi tidak semua masyarakat Indonesia bisa membeli rumah secara lunas, mayoritas masyarakat Indonesia saat ini membeli rumah dengan cara dicicil atau diangsur.⁴ Bermula dari kebutuhan tersebut lahir Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh dunia perbankan.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jangka tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan".⁵ Dengan mendapat kredit, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan jual beli dengan sistem kredit. Pembelian rumah secara kredit merupakan pembelian barang yang pembayarannya dapat diangsur.

Rachmadi Usman mengatakan: "Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah seharusnya jika pemberi dan penerima kredit dari suatu lembaga mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan".⁶ Kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).⁷

Salah satu produk dari perjanjian kredit yang saat ini menjadi primadona adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah kredit jangka panjang yang diberikan bank bekerja sama dengan pengembang untuk memberikan kemudahan bagi konsumen agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank. Fasilitas KPR sangat prospektif bagi bank, sehingga hampir semua bank selalu menyediakan

²Sudaryatmo, "Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah", Piramedia, Jakarta, 2004, hal.1

³Komarudin, "Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman", PT. Rakasindo, Jakarta, 1997, hal.46

⁴Bayu Ilham Cahyo, Darminto, *et.al*, "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern", *Jurnal Administrasi Bisnis*, XXV, Agustus, 2015, hal.1

⁵Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 1 Angka 11

⁶Rachmadi Usman, "Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah", Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 24

⁷Munir Fuady, "Hukum Perkreditan Kontertemporer", Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, hal.31

fasilitas kredit ini untuk kebutuhan masyarakat.⁸ Pesatnya pembangunan perumahan menimbulkan permasalahan lain yang sering muncul dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan yakni hak-hak konsumen yang dirugikan. Meningkatnya pembangunan perumahan, seringkali tidak diselaraskan dengan pemenuhan kewajiban oleh pelaku usaha.

Survey Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang mendata pengaduan konsumen pada Februari-Mei tahun 2005 menunjukkan banyaknya keluhan nasabah perbankan. Ragam persoalan yang banyak dikeluhkan adalah sikap sewenang-wenang dalam penerapan bunga berbunga dan *debt collector* bank. Demikian halnya dengan keluhan nasabah tentang KPR di surat pembaca pada berbagai surat kabar, menunjukkan nasabah merasa hak-haknya belum sepenuhnya mendapatkan perlindungan KPR.⁹

KPR yang ditawarkan bank konvensional, sering menyisakan kekecewaan bagi para nasabahnya dikarenakan kenaikan angsuran kredit yang tiba-tiba. Keluhan lain yang berhubungan dengan masalah properti yaitu keluhan pengembang perumahan yang mengingkari janji yang diberikan pada saat promosi produk, minimnya prasarana perumahan, hingga kualitas produk perumahan yang mengecewakan sering diajukan konsumen kepada para pengembang. Namun sebagian besar diantaranya diabaikan begitu saja oleh para pengembang.

Permasalahan lain yang sering muncul adalah ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan penandatanganan atas dokumen yang dipersiapkan lebih awal oleh pelaku usaha, tercantum dalam surat pemesanan sering disebut perjanjian baku atau klausula baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk meminta perubahan.¹⁰ Produsen (Pelaku Usaha) memanipulasi perjanjian yang dibuat dalam ketentuan klausula baku. Biasanya perjanjian tersebut lebih menguntungkan salah satu pihak yaitu pelaku usaha.¹¹

Pihak pengembang properti juga tidak jarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian jual beli perumahan. Klausula baku dalam bidang perumahan misalnya terdapat dalam perjanjian jual beli perumahan dalam klausula *down payment (dp)* atau *booking fee* yang menyebutkan bahwa “seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali” Rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen dijadikan lahan bagi pelaku usaha untuk mencari keuntungan yang besar.

⁸Johannes dan Ibrahim, “*Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Bank*”, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 5

⁹www.mediakonsumenonline.com, “Berbagai keluhan nasabah tentang produk KPR”, diakses pada tanggal 5 Juni 2019, Pukul 15.17

¹⁰Sutan Remy Sjahdeni, “*Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*”, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1994, hal.66

¹¹Abdul Hakim Barkatullah, “*Hak-Hak Konsumen*”, Nusa Media, Bandung, 2010, hal.53

Permasalahan diatas jelas bertentangan dengan apa yang tertuang dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), diatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Hal ini diatur dalam Pasal 1458 KUHP bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Pengertian jual beli sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1457 KUHPerdata di atas mengandung makna adanya suatu perjanjian, yaitu suatu perjanjian jual beli baik tertulis maupun lisan.¹²

Melihat kenyataan bahwa permasalahan dalam KPR disebabkan oleh belum terlindunginya hak-hak konsumen, pembiayaan KPR di perbankan harus tunduk pada ketentuan hukum dan memperhatikan hak-hak nasabah sesuai ketentuan hukum khususnya dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen, maka dirasakan penting untuk dilakukan penelitian tentang perlindungan nasabah yang memanfaatkan produk pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan.

B. Perlindungan Hukum

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.¹³ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.¹⁴

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.

Suatu negara yang baik ialah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum. Terdapat tiga unsur dari pemerintahan berkonstitusi, yaitu:

1. Pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum;

¹²Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Negara Republik Indonesia, pasal 1457-1458

¹³*Ibid*, hal.74

¹⁴Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, "*Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*", Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994, hal.64

2. Pemerintah dilaksanakan menurut hukum yang berdasar ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-wenang yang mengesampingkan konvensi dan konstitusi;
3. pemerintah berkostitusi, berarti pemerintah yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan berupa paksaan-tekanan seperti yang dilaksanakan pemerintahan *despotis*.¹⁵

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif
Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif
Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.¹⁶

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia yang dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu dan menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.¹⁷ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragua-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasinorma, reduksi norma, atau distorsi norma.

¹⁵Muh Hasrul, "Eksistensi Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Pusat di Daerah Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Efektif", Disertasi, Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makasar, 2013, hal.15

¹⁶Philipus M. Hadjon, *Op.Cit*, hal.30

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, "Pengantar Ilmu Hukum", Kencana, Jakarta, 2008, hal.157

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.¹⁸

C. Pengertian Konsumen

Konsumen berasal dari bahasa Inggris yaitu *consumer*. Dalam bahasa Belanda, istilah konsumen disebut dengan *consument*. Konsumen secara harfiah adalah “orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembtuh.” Istilah lain yang dekat dengan konsumen adalah “pembeli” (Inggris: *buyer*, Belanda: *koper*). Istilah *koper* ini dapat dijumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian konsumen secara hukum tidak hanya terbatas kepada pembeli. Bahkan, jika disimak secara cermat pengertian konsumen sebagaimana di dalam Pasal 1 angka 2 UUPK, di dalamnya tidak ada disebut kata pembeli.¹⁹ Peraturan perundang-undangan yang menjelaskan istilah “konsumen” terdapat pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

UUPK menyatakan “*Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.*” Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat memuat definisi tentang konsumen yaitu “Setiap pemakai dan atau pengguna barang dan atau jasa, baik untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan orang lain.”²⁰

Sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK), hak-hak konsumen adalah :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan atau jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

¹⁸*Ibid*, hal.159

¹⁹N H T Siahaan, “*Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*”, Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2005, hal.23

²⁰Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, Pasal 1 huruf o

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.²¹

D. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR *Multiguna* atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furnitur, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.²²

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/permen/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, Kredit pemilikan rumah Sederhana Sehat (KPRSH) adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit atau pembiayaan yang meliputi KPR bersubsidi, KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Rasuna Bersubsidi, berdasarkan prinsip syariah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.²³

Komponen-komponen utama KPR adalah sebagai berikut:

1. Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR

²¹Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4

²²<http://www.wikipedia.com/kpr.html> diakses pada Kamis, 28 September 2019, pukul 19.18 Wib

²³<http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr> diakses pada tanggal 1 Oktober 2019, pukul 14.39

2. Debitur KPR

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal: seorang individu atau PT) yang akan membeli objek KPR

3. Objek KPR

Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/diakuisisi oleh pihak debitur.

4. Jangka Waktu KPR

Dalam pengertian KPR diatas disebutkan bahwa KPR adalah "kredit jangka panjang". Disebut jangka panjang, karena KPR boleh dikatakan merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yakni bisa mencapai beberapa puluh tahun.

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu:

a. KPR Subsidi

Yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR Non Subsidi

Yaitu, suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.²⁴

E. Pengertian Bank

Bank berasal dari kata italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.²⁵ Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

²⁴*Ibid*, hal.27

²⁵Hermansyah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal.7

Kemudian agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yaitu berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa lainnya. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan, dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit, dan juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi yang besarnya dipengaruhi besarnya bunga simpanan.²⁶

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.²⁷

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Menurut Pasal 4 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maka jenis perbankan terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan dalam angka 4 disebutkan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²⁸

Adapun pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan kegiatan bank umum yaitu:

²⁶Kasmir (2), *"Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya"*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hal.25

²⁷Neni Sri Imaniyati, *"Pengantar Hukum Perbankan Indonesia"*, Refika Aditama, Bandung, 2010, hal.16

²⁸Zainal Asikin, *"Pengantar Hukum Perbankan Indonesia"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal.36

- a. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 - b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank, seperti sewa guna usaha, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.
 - c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
 - d. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.²⁹
- Sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bank umum dilarang untuk:
- a. Melakukan penyertaan modal kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dan huruf c;
 - b. Melakukan usaha perasuransian;
 - c. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.³⁰

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit.
- c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.³¹

Kemudian dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank Perkreditan Rakyat dilarang:

- a. Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing.
- c. Melakukan penyertaan modal.
- d. Melakukan usaha perasuransian.
- e. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.³²

²⁹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 7

³⁰Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 10

³¹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 13

F. Pengaturan Hukum Terhadap Pembelian KPR

1. Kedudukan Hukum Terhadap KPR

KPR Merupakan salah satu cara untuk membeli rumah menggunakan kredit. Pemberian kredit berarti pemberian kepercayaan. Kepercayaan dari pihak pemberi berarti bahwa pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan-kemungkinan tertimpa resiko dan di segi lain pendapatan bank terutama berasal dari kegiatan kredit. Kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).³³

Dalam pelaksanaannya, KPR menggunakan mekanisme perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, munculah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.³⁴ Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih orang (pihak dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.³⁵

Menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani pengikatan, seperti telah diuraikan dalam Bab IV buku III KUH Perdata oleh pasal 1320 KUH Perdata dirumuskan dalam bentuk :

1. Kesepakatan yang bebas;
2. Dilakukan oleh pihak yang demi hukum dianggap cakap untuk bertindak;
3. Untuk melakukan suatu prestasi tertentu;
4. Prestasi tersebut haruslah suatu prestasi yang diperkenankan oleh hukum, kepatuhan, kesusilaan, ketertiban umum dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat luas (atau biasa disebut dengan suatu klausa yang halal).³⁶

KPR dalam pelaksanaan kredit biasanya digunakan bentuk perjanjian baku yang telah ditentukan oleh pelaku usaha kepada konsumen. Walaupun tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian baku telah menjadi salah satu dari jenis-jenis perjanjian yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia. Perjanjian baku sebagai perjanjian sepihak di mana satu pihak hanya menuntut haknya saja dan membebaskan diri dari tanggungjawabnya dan pihak lain harus melaksanakan kewajibannya saja sementara hak-haknya dihilangkan.

Perjanjian Baku berasal dari dua kata yaitu kata "Perjanjian" dan kata "Baku" yang menurut KBBI masing-masing berarti; perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau

³²Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 14

³³Fuady Munir, *Log.Cit*

³⁴Subekti, *Op.Cit*, hal.1

³⁵*Ibid*, hal.3

³⁶Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, "Anti Monopoli", Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal.52

dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat dalam menaati apa yang disebut dalam persetujuan itu. Baku adalah tolak ukur yang berlaku untuk kuantitas atau kualitas yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan standar. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.³⁷

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, ciri-ciri perjanjian baku menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat. Ciri-ciri tersebut yaitu :

1. Bentuk Perjanjian Tertulis

Yang dimaksud dengan perjanjian ialah naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Karena dibuat secara tertulis maka, perjanjian yang memuat syarat-syarat baku itu menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi. Jika huruf yang dipakai kecil-kecil kelihatan isinya sangat padat dan sulit dibaca dalam waktu singkat. Contoh perjanjian baku ialah perjanjian jual beli, perjanjian polis asuransi, *charter party*, kredit dengan jaminan sedangkan contoh dokumen bukti perjanjian ialah konosemen, nota pesanan, nota pembelian, tiket pengangkutan.

2. Format Perjanjian Dibakukan

Format perjanjian meliputi model, rumusan dan ukuran. Format ini dibakukan artinya sudah ditentukan model, rumusan, dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti dengan cara lain karena sudah dicetak. Model perjanjian dapat berupa blanko, naskah perjanjian lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Contoh format perjanjian baku ialah polis asuransi, akta pejabat pembuat akta tanah, perjanjian sewa beli, penggunaan kartu kredit dan sertifikat obligasi.

3. Syarat-Syarat Perjanjian Ditentukan oleh Pengusaha

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri oleh pengusaha atau organisasi pengusaha. Karena syarat-syarat perjanjian itu dimonopoli oleh pengusaha, maka sifatnya cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen. Hal ini tergambar dari klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha, tanggung jawab tersebut menjadi beban konsumen. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format perjanjian yang sudah siap pakai, jika konsumen setuju, maka di tanda tangani perjanjian tersebut.

4. Konsumen Hanya Menerima atau Menolak

Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya, maka ditandatangani perjanjian tersebut. Penandatanganan itu menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin ia tidak bersalah. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian

³⁷Sutan Remy Sjahdeni, Op.Cit, hal.66

yang disodorkan itu, ia tidak boleh menawar syarat yang sudah dibakukan itu. Menawar syarat-syarat baku berarti menolak perjanjian.

5. Penyelesaian Sengketa Melalui Musyawarah/Peradilan

Syarat-syarat perjanjian terdapat standar baku mengenai penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak yang menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri.

6. Perjanjian Baku Menguntungkan Pengusaha

Kenyataan menunjukkan bahwa kecenderungan perkembangan perjanjian ialah dari lisan ke bentuk tulisan, dari perjanjian tertulis biasa ke perjanjian tertulis yang dibakukan, syarat-syarat baku dimuat lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dengan formulir perjanjian, atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha menguntungkan pengusaha berupa:

- a. Efisiensi biaya, waktu dan tenaga;
- b. Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani;
- c. Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya;
- d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.³⁸

Pada prakteknya perjanjian baku yang terdapat di masyarakat dibedakan dalam beberapa jenis, sebagai berikut :

- a. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kedudukannya kuat dalam perjanjian tersebut. Pihak yang kuat dalam hal ini ialah pihak pelaku usaha, yang lazimnya memiliki posisi kuat dibandingkan pihak konsumen.
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan hukum tertentu. Dalam bidang agraria misalnya, dapat dilihat formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1977 mengenai akta jual-beli model 1156727 dan akta hipotik model 1945055.
- c. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan, yang dalam kepustakaan Belanda disebut dengan "*contract model*".³⁹

³⁸Fuady Munir, *Op.Cit*, hal.76

³⁹Mariam Darus, "*Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*", Bina Cipta, Bandung, 1986, hal.63

Berdasarkan uraian diatas pelaksanaan perjanjian KPR biasanya menggunakan jenis yang disebut dengan "*contract model*". Jenis-jenis perjanjian yang dilarang oleh Undang-undang Anti monopoli diatur dalam pasal 4 sampai dengan Pasal 16. Dilarangnya jenis-jenis perjanjian sebagaimana diuraikan dibawah ini karena dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat. Adapun perjanjian tersebut adalah:

1. Perjanjian yang bersifat oligopoli, dari rumusan Pasal 4 dari Undang-undang Anti Monopoli terlihat bahwa suatu perjanjian yang menimbulkan oligopoli dilarang jika terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Adanya suatu perjanjian;
 - b. Perjanjian tersebut dibuat antara pelaku usaha;
 - c. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk secara bersama-sama melakukan penguasaan produksi dan atau pemasaran barang atau jasa;
 - d. Perjanjian tersebut dapat mengakibatkan terjadinya praktek monopoli dan atau persaingan curang;
 - e. Praktek monopoli atau persaingan curang patut diduga telah terjadi jika dua atau tiga pelaku usaha atau kelompok pelaku usaha menguasai lebih dari 75% pangsa pasar dari satu jenis barang atau jasa.
2. Perjanjian penetapan Harga tertentu atas suatu barang dan atau jasa yang harus dibayar oleh konsumen atau pelanggan pada pasar bersangkutan yang sama (pasal 5 ayat (1)), dengan pengecualian:
 - a. Perjanjian yang dibuat dalam suatu usaha patungan; atau
 - b. Perjanjian yang didasarkan undang-undang yang berlaku (pasal 5 ayat (2)).
3. Perjanjian yang mengakibatkan pembeli yang satu harus membayar dengan harga yang berbeda dari harga yang harus dibayar oleh pembeli lain untuk barang dan atau jasa yang sama (pasal 6)
4. Menetapkan harga dibawah pasar, yang dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat (pasal 7);
5. Perjanjian yang memuat persyaratan bahwa penerima barang dan atau jasa tidak akan menjual atau memasok kembali barang dan atau jasa yang telah diterimanya tersebut, dengan harga yang lebih rendah daripada harga yang telah diperjanjikan sehingga dapat menimbulkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat (pasal 8);
6. Penjelasan atas pasal 9 Undang-undang Anti Monopoli, maka yang dimaksud dengan pembagian wilayah pemasaran atau alokasi pasar disini adalah:
 - a. Membagi wilayah untuk memperoleh atau memasok barang dan/jasa; atau
 - b. Menetapkan dari siapa saja dapat memperoleh atau memasok barang dan/atau jasa.
7. Perjanjian pemboikotan, terdapat dua macam perjanjian yang dilarang oleh Pasal 10 dari Undang-undang Anti Monopoli sehubungan perjanjian pemboikotan tersebut, yaitu sebagai berikut;

- a. Perjanjian yang dapat menghalangi pelaku usaha lain (pihak ketiga) untuk melakukan usaha yang sama; dan
- b. Perjanjian yang menolak menjual setiap barang dan/atau jasa dari pelaku usaha lain (pihak ketiga), jika:
 1. Merugikan atau dapat diduga akan merugikan pelaku usaha lain tersebut; atau
 2. Membatasi pelaku usaha lain dalam menjual atau membeli setiap barang dan/atau jasa dari pasar yang bersangkutan.
8. Perjanjian yang bermaksud mempengaruhi harga dengan mengatur produksi dan atau pemasaran suatu barang dan atau jasa, yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat (pasal 11);
9. Perjanjian untuk melakukan kerja sama dengan membentuk gabungan perusahaan atau perseroan yang lebih besar, dengan tetap menjaga dan mempertahankan kelangsungan hidup masing-masing perusahaan atau perseroan anggotanya (pasal 12);
10. Persaingan yang bertujuan untuk secara bersama-sama menguasai pembelian atau penerimaan pasokan barang dan atau jasa tertentu agar dapat mengendalikan harga atas barang dan atau jasa tertentu tersebut dalam pasar bersangkutan (pasal 13 ayat (1));
11. Perjanjian yang bertujuan menguasai sejumlah produk. Yang dimaksud dengan menguasai produksi sejumlah produk yang termasuk dalam rangkaian produksi atau yang lazim disebut dengan integrasi vertical adalah penguasaan serangkaian proses produksi atas barang tertentu mulai dari hulu sampai hilir atau proses yang berlanjut atas suatu layanan jasa tertentu oleh pelaku usaha tertentu.
12. Perjanjian yang memuat persyaratan bahwa pihak yang menerima barang dan atau jasa hanya akan memasok atau tidak memasok kembali barang dan atau jasa tersebut kepada pihak tertentu dan atau pada suatu tempat tertentu (pasal 15 ayat (1));
13. Perjanjian yang memuat persyaratan bahwa pihak yang menerima barang dan atau jasa tertentu harus bersedia untuk membeli barang dan atau jasa lain dari pelaku usaha pemasok (Pasal 15 ayat (2));
14. Perjanjian mengenai pemberian harga atau potongan harga tertentu atas barang dan atau jasa, yang memuat persyaratan bahwa pelaku usaha yang menerima barang dan atau jasa dari pelaku usaha pemasok:
 - a. Harus bersedia membeli barang dan atau jasa lain dari pelaku usaha pemasok; atau
 - b. Tidak akan membeli barang atau jasa yang sama atau sejenis dari pelaku usaha lain yang menjadi pesaing dari pelaku usaha pemasok (Pasal 15 ayat (3)).

15. Perjanjian dengan pihak lain di luar negeri yang memuat ketentuan yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat (pasal 16).⁴⁰

Berdasarkan pernyataan dan uraian sebagaimana yang tertulis diatas maka perjanjian pembelian KPR pada dasarnya diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan dan melalui mekanisme kredit, namun biasanya pembelian KPR dilaksanakan oleh konsemen dengan pihak perbankan dengan menggunakan klausul atau perjanjian baku dengan jenis "*contract model*" yang ditentukan di lingkungan notaris dimana perjanjian tersebut konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat.

2. Prosedur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara pihak bank dengan pihak konsumen (nasabah) dilalui beberapa tahap yaitu :

1. Tahap Sebelum Terjadinya Perjanjian KPR

Sebelum dilakukannya proses perjanjian KPR harus memenuhi semua persyaratan administratif dan mengisi formulir pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah setelah mempelajari formulir yang diberikan oleh pihak bank dan menyetujuinya kemudian dilakukan perjanjian KPR, kemudian perjanjian tersebut juga terdapat syarat administratif.⁴¹ Persyaratan administratif berisikan persyaratan lain selain yang diatur dalam Undang-Undang seperti dokumen-dokumen pendukung untuk terselenggaranya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Misalnya Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy nomor NPWP Pribadi, Surat Keterangan Kerja, Slip Penghasilan dan Fotocopy Sertifikat yang dimiliki dan lain sebagainya.

Sedangkan syarat yang lainnya yang sesuai dengan KUHPerdara yaitu pemohon telah berusia 21 tahun, berpenghasilan tetap dan tidak tetap. Semua persyaratan tersebut sudah dinggap benar dan lengkap serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. kemudian pemohon (nasabah) dengan bank (kreditur) melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mana konsumen (nasabah) yang mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah harus melakukan pembayaran uang muka (DP) terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebesar 10% dari harga rumah yang ingin dibeli oleh pemohon (nasabah) tersebut. Dan pemohon juga harus membayar biaya-biaya yang timbul dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), seperti membayar pajak pembelian dan pajak penjualan serta

⁴⁰Fuady Munir, *Op.Cit*, hal.53

⁴¹Izdihar Mahdiyyah, "Tanggung Jawab Hukum Antara Bank Dengan Konsumen Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah", *Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Solo*, 2017, hal.5

adanya kemungkinan biaya administrasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukannya.⁴²

2. Tahap Saat Terjadinya Perjanjian KPR

Setelah konsumen (nasabah) dan bank (kreditor) menyetujui isi perjanjian mengenai permohonan KPR tersebut maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak, setelah kedua belah pihak sepakat dan telah ditandatangani surat perjanjian KPR oleh kedua belah pihak maka dibuatlah akta jual beli mengenai KPR antara konsumen (nasabah) dengan Bank (kreditor) di hadapan Notaris/PPAT yang disertai dengan pengikatan jaminan. Yang mana dari kesepakatan tersebut menimbulkan hubungan hukum antara konsumen (nasabah) dengan bank (kreditor) serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian KPR.⁴³

Kemudian setelah ditandatangani surat perjanjian dan akta jual beli didepan Notaris/PPAT oleh bank (kreditor) dengan konsumen (nasabah) mengenai kredit pemilikan rumah maka setelah itu di buatlah perjanjian pelunasan hutang yang mengatur mengenai kewajiban konsumen (nasabah) untuk membayar hutangnya kepada Bank selaku kreditor dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dan pemberian sertifikat atas rumah dan tanah tersebut diberikan sebelum terjadinya akad perjanjian KPR, yang mana sertifikat tersebut menjadi jaminan bagi konsumen (nasabah) dalam hal pelunasan hutangnya kepada bank (kreditor), apabila hutang konsumen (nasabah) telah lunas maka dengan itu bank harus menyerahkan sertifikat atas rumah dan tanah kepada konsumen (nasabah).⁴⁴

3. Tahap Setelah Terjadinya Perjanjian KPR

Apabila semua proses dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara bank (kreditor) dengan konsumen (nasabah) di nyatakan selesai maka konsumen (nasabah) dapat menerima kunci atas rumah dan dapat segera menghuni rumah tersebut dengan dilampirkan fotocopy Akta Jual Beli serta penyerahan kembali Sertifikat Hak Milik rumah dan tanah atas nama konsumen (nasabah) oleh pihak bank sebagai kreditor. Kemudian berlakulah peraturan pada pihak bank serta hak dan kewajiban pihak bank dengan nasabah dalam perjanjian KPR.

a. Hak dan Kewajiban Bank

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban bank yaitu :

1. Menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai,
2. Menerima atau menyimpan tanggungan kredit jaminan dari kredit, (3) mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah).⁴⁵

⁴²*Ibid*, hal.6

⁴³*Ibid*

⁴⁴*Ibid*

⁴⁵Sentosa Sembiring, "Hukum Perbankan", Mandar Maju, Bandung, 2000, hal.13

Sedangkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kewajiban pihak bank yaitu :

1. Memberikan pembiayaan;
2. Menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas;
3. Mengembalikan anggunan ketika kreditnya sudah lunas;
4. Memberika kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit.⁴⁶

Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak bank dalam perjanjian KPR ini memberikan pembiayaan kepda konsumen (nasabah) yang akan membeli rumah dengan cara kredit, serta memberikan kemudahan bagi konsumen (nasabah) untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi dari perjanjian KPR ini yang sudah ditentukan sebelum terjadinya kesepakatan antara pihak bank dengan konsumen (nasabah).

b. Hak dan Kewajiban Konsumen (nasabah)

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan hak konsumen yaitu :

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh konsumen;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar, jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.⁴⁷

Selanjutnya dalam perjanjian ini kewajiban konsumen (nasabah) yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengambilan KPR. Konsumen (nasabah) juga berkewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama konsumen (nasabah) agar bank dapat memastikan konsumen (nasabah) membayarkannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo Perjanjian KPR.⁴⁸

G. Perlindungan Hukum Terhadap Terhadap Konsumen Yang Membeli Kpr Melalui Bank

⁴⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia, Pasal 1131

⁴⁷Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4

⁴⁸Izdihar Mahdiyyah, *Op.Cit*, hal.8

1. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen KPR

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen.⁴⁹ Untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen, maka perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional yaitu:

1. Asas manfaat yakni untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, pemerintah dalam arti materil ataupun spritual;
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.⁵⁰

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah ini juga meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen (seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain-lain), serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen (seperti tidak dibangunnya fasum dan/atau fasos, sertifikasi, rumah fiktif, banjir dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur atau sarana promosi lainnya). Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal).

Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen. Jika merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK yang dikelompokkan sebagai berikut:

⁴⁹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 Angka 2

⁵⁰Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Penjelasan Pasal 2

1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa (Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)) UUPK;
2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa (Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2)) UPK;
3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)) UUPK;
4. Kegiatan pascatransaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26) UUPK.

Kemudian hal yang penting juga dalam perlindungan konsumen KPR adalah mengenai pembangunan rumah tersebut, meskipun bentuk dan syarat perizinan ini tidak diakomodasi dalam UUPK, namun di dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Permukiman diatur bahwa setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif. Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Sedangkan, persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Pembangunan rumah yang sesuai spesifikasi teknis dan kualitas bangunan rumah yang dilengkapi dengan izin atau persyaratan administrasi dari pemerintah kota/daerah serta instansi yang berwenang merupakan bentuk perlindungan hukum kepada konsumen. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa jual beli rumah antara pihak bank dan konsumen ditandai dengan penandatanganan perjanjian baku (kontrak standar) yang telah dirancang dan disusun oleh pihak bank. Apabila terjadi sengketa antar pihak bank selaku kreditur dengan nasabah atau konsumen terkait masalah KPR, berkaitan dengan perjanjian yang telah dibuat pihak bank, maka perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan penyelesaian melalui pengaduan nasabah dan mediasi perbankan; hal ini telah diatur secara khusus dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/7/PBI/2005 tentang Pengaduan Nasabah dan Peraturan Bank Indonesia No.10/10/PBI/2008 tentang Mediasi Perbankan.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yang telah ditandatangani debitur bank dengan pihak bank (di mana pihak bank telah mempersiapkan terlebih dahulu klausul-klausul dalam Perjanjian), Tindakan secara sepihak ini dapat memberikan tanggung jawab yang menjadi beban debitur lebih berat. Umumnya debitur kurang dapat memahami klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Oleh karena itu klausula ini disebut sebagai klausula *Eksemsi*. Pemberlakuan Klausula *Eksemsi* berdasarkan Yuridis Teknis, syarat *Eksemsi* dalam suatu perjanjian biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode yaitu :

1. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak.
2. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar.
3. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak dalam kontrak.⁵¹

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 15 Undang undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disingkat dengan UU OJK) menyebutkan bahwa konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan, antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan. Pihak bank dalam memberikan pelayanan kepada nasabah selaku konsumen perbankan harus menggunakan prinsip kehati-hatian.⁵²

UUPK maupun UUOJK telah memberikan dasar hukum bagi debitur selaku nasabah bank untuk melakukan perlindungan hukum secara represif. Jika dirugikan secara ekonomi maka telah diberikan hak kepada debitur untuk mengajukan gugatan pada kreditur, berdasarkan ketentuan pasal 30 UUOJK. Bahkan OJK bisa memberikan pendampingan sampai dengan proses hukum yang akan dijalani oleh debitur, sedang pada UU Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan pada segi privatnya, yakni atas perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh debitur dalam bentuk klausula baku.⁵³

2. Tanggung Jawab Bank Sebagai Penyelenggara KPR

Berdasarkan teori dalam memberikan perlindungan konsumen, terdapat konsep pertanggung jawaban pelaku usaha. Ada 3 (tiga) teori yang terkait dengan pertanggungjawaban pelaku usaha dalam perlindungan konsumen yaitu tanggung jawab berdasarkan kesalahan/kelalaian, tanggung jawab berdasarkan ingkar janji atau wanprestasi, dan tanggung jawab mutlak. Teori tersebut menandakan ada sebuah pergeseran pemikiran, dari tanggung jawab dengan konsep kesalahan kepada konsep risiko. Dalam UU Perlindungan Konsumen, ketentuan tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 28.⁵⁴

Prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan

⁵¹Yusuf Shafi, "*Perlindungan Konsumen dan instrument-instrumen hukumnya*", Citra Aditya Bhakti, Bandung 2003, hal.41

⁵²Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Pasal 1 Angka 15

⁵³Mohamad Mahsun, "Pengukur Kinerja Sektor Publik", Yogyakarta 2006, hal. 54

⁵⁴Sularsi *et.al*, "*Kebijakan dan Praktek Bank di Indonesia: Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*", Responsi Bank Indonesia, Jakarta, 2016, hal.7

seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.⁵⁵ Pertanggungjawaban bank apabila nasabah mengalami kerugian adalah menangani dan menyelesaikan berbagai keluhan dan pengaduan nasabah, untuk mengindari berlarut-larutnya masalah yang terjadi. Pengaduan nasabah dilakukan dengan standar waktu yang ditentukan dan berlaku secara umum.

Risiko yang terdapat dalam perjanjian kredit atau dalam bank syariah dikenal dengan akad pembiayaan bank dapat dilihat dari dua sisi yaitu risiko yang ditanggung oleh bank sebagai kreditur dan risiko yang ditanggung oleh nasabah sebagai debitur. Risiko yang ditanggung oleh bank sebagai kreditur dapat berupa *credit risk*, *strategic risk*, *regulatory risk*, *operating risk*, *commodity risk*, *human resources risk*, dan *legal risk*. Sedangkan risiko yang ditanggung nasabah debitur antara lain risiko yang ditanggung debitur karena perjanjian kredit bank yang baku (standar) sehingga debitur tidak dapat menentukan isi perjanjian.⁵⁶

Seperti yang sudah dijelaskan di atas, dalam pembiayaan KPR ini terdapat 3 (tiga) pihak yang berakad yaitu pihak nasabah sebagai pihak yang mendapatkan fasilitas pembiayaan KPR, pihak bank sebagai penjual yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR, dan pihak pengembang sebagai pihak yang menyediakan/ mengadakan/ membangun dan menyerahkan rumah yang dipesan dan dijual kepada nasabah. Setiap pihak memiliki tanggung jawabnya masing-masing sesuai dengan perannya. Bank memiliki tanggung jawab sebagai penyelenggara KPR, diantaranya:

- a. Jika terjadi masalah atau keluhan dari pihak nasabah mengenai rumah yang dibeli, maka bank bertanggung jawab untuk mengadakan mediasi antara pengembang dan nasabah untuk mencari permasalahan dan menyelesaikan permasalahan tersebut.
- b. Jika ada keluhan mengenai system dan cara pembayaran, maka bank akan menyempaikannya kepada kantor pusat untuk dilakukan perbaikan.⁵⁷

Bank memiliki batasan yang menjadi tanggung jawabnya, karena dalam akad pembiayaan KPR ini, tidak hanya ada 1 (satu) akad, dimana selain akad pembiayaan KPR yang terjadi antara nasabah dengan bank, terdapat akad jual beli dimana para pihaknya adalah nasabah dengan pihak pengembang/penjual (*depelever*). Bank memiliki kedudukan dalam KPR ini hanya sebagai kreditur atau pemberi pembiayaan kepada nasabah, maka dari itu bank membatasi tanggung jawabnya sebagai berikut:

- a. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan pembiayaan bank, sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah. Jika kemudian hari diketahui timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut rumah dan/atau pelaksanaan jual beli rumah dan tanah, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah.

⁵⁵Shidarta, "Hukum Perlindungan Konsumen", Grasindo, Jakarta, 2000, hal.59

⁵⁶Muhammad Wisnu Hamin, "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank", *Jurnal Lex Crimen*, Volume VI Nomor 1 2017, hal.49

⁵⁷*Ibid*, hal.50

- b. Bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas rumah yang dibeli, termasuk pada sertifikat tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang merupakan tanggung jawab pengembang.
- c. Jika terdapat masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual beli rumah, seperti adanya keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban atau menuntut pihak bank.⁵⁸

Berdasarkan hasil analisa penulis terhadap perlindungan konsumen dalam penerapan hak-hak nasabah pada pembiayaan KPR melalui pihak bank ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut adalah sebagai berikut :

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan.

Nasabah dan calon nasabah dapat merasa nyaman karena dengan pembiayaan bank terhindar dari transaksi yang tidak resmi atau informal seperti kredit dibawah tangan.

2. Hak untuk memilih barang dan mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar.

Dalam penerapannya, pihak bank membebaskan nasabah yang merupakan pemohon pembiayaan KPR dalam hal memilih rumah yang akan mereka beli dengan syarat rumah yang nasabah pilih harus rumah yang pengembangnya telah bekerjasama dengan pihak bank. Pembatasan dalam memilih rumah ini merupakan cara bank untuk menghindari risiko terjadinya kerugian dikemudian hari yang disebabkan oleh pihak pengembang. Pada dasarnya hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP/2013 tetapi hal ini seperti memberikan batasan terhadap hak nasabah untuk dapat memilih rumah yang mereka inginkan.

3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur.

Sebelum terjadinya akad, nasabah akan mendapatkan informasi dalam bentuk tanya jawab tentang pembiayaan KPR dengan pihak bank, informasi tersebut biasanya berupa kejelasan mengenai harga, margin keuntungan, akad-akad yang digunakan dengan penjelasannya, serta hak dan kewajiban nasabah. Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) mengenai pelaku usaha jasa keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan, selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Peraturan tersebut memperkuat bahwa bank wajib memasukan hak-hak nasabah dalam akad. Akan tetapi, hanya kewajiban nasabah saja yang dicantumkan dalam akad, hak-hak nasabah tidak dicantumkan dalam akad. Hal ini dapat

⁵⁸Muhammad Wisnu Hamin, *Op.Cit*, hal.54

merugikan nasabah dikemudian hari jika bank melakukan sesuatu yang melanggar hak nasabah. Padahal akad pembiayaan memiliki fungsi untuk mengikat antara pihak nasabah dengan pihak bank, selain itu telah dijelaskan di atas bahwa akad berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak dan kewajiban di antara nasabah dengan bank.

4. Hak untuk diperlakukan dan dilayani secara benar, jujur, dan tidak diskriminatif.

Dalam hak nasabah ini, pihak bank selalu melayani nasabah secara benar dimana *customer service* yang bertugas sangat ramah dan dapat menjelaskan produk dengan sangat baik, tidak membedakan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR, baik itu KPR Platinum iB, KPR Indent, dan KPR Selisih Subsidi Marjin (SSM).

5. Hak untuk di dengar pendapat dan keluhannya.

Jika ada keluhan terhadap bangunan maka pihak bank akan menyampaikannya kepada pihak *deploter* dan pihak-pihak yang terkait. Jika terkait dengan sistem dan cara pembayaran, pihak bank akan menyampaikannya kepada kantor pusat untuk dilakukan perbaikan. Hanya saja dalam hak untuk di dengar pendapat tidak berlaku dalam akad pembiayaan (perjanjian pembiayaan) karena pihak bank menggunakan perjanjian baku yang mana klausul-klausul yang tercantum telah ditentukan oleh bank sejak awal. Nasabah tidak dimintai pendapatnya mengenai isi akad, nasabah hanya bisa menerima saja, jika nasabah keberatan dengan isi akad maka akad tidak dapat dilanjutkan.

6. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Dalam akad telah diatur mengenai upaya penyelesaian sengketa yang timbul akibat perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad, yang pertama para pihak menyelesaikan secara musyawarah terlebih dahulu, yang kedua jika tidak menghasilkan kata sepakat dalam musyawarah tersebut maka sengketa yang timbul akibat akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan Agama Republik Indonesia (di kota tempat kantor cabang bank berada) menurut Peraturan Administrasi dan Prosedur Pengadilan Negeri yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa.

7. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian.

Dalam akad tidak ada mengenai permasalahan ganti rugi, kompensasi, serta penggantian yang dapat diterima nasabah. Jika terjadi masalah dengan rumah yang dibeli nasabah, bank tidak bertanggung jawab atas ganti rugi atau kompensasi rumah tersebut karena rumah tersebut merupakan tanggung jawab nasabah yang telah memilih sendiri. Jika rumah yang diinginkan tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan pihak pengembang, maka bank hanya akan menjadi penengah antara nasabah dengan pihak pengembang atau sebagai mediator, dan tidak ikut bertanggung jawab atas kerugian yang dialami nasabah. Hal ini dikarenakan bank hanya sebagai pihak yang pemberi fasilitas pembiayaan kepada nasabah bukan sebagai pihak pengembang yang bertanggung jawab atas rumah yang dibeli nasabah.

Tanggung jawab tersebut terjadi sebagai wujud dari hukum perjanjian yang berlaku antara para pihak yang sudah mengikatkan dirinya dalam perjanjian KPR

tersebut yaitu pihak bank selaku kreditur dan nasabah sebagai konsumennya, apabila terjadi sengketa dikemudian hari baik yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur maupun nasabah sebagai konsumen maka terlebih dahulu harus mengutamakan jalur penyelesaian sengketa secara damai, baik mediasi maupun negosiasi, ketika ditemukan jalan buntu maka konsumen maupun pihak bank yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

H. Kesimpulan

1. Pada dasarnya aturan hukum yang berlaku terhadap pembelian KPR antara konsumen dengan pihak bank adalah menggunakan mekanisme perjanjian sesuai dengan KUPPerdata namun dalam praktek jual beli dan perjanjian KPR tersebut dipakai klausul atau perjanjian baku dengan jenis "*contract model*" yang ditentukan di lingkungan notaris dimana perjanjian tersebut konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat.
2. Perlindungan konsumen dalam penerapan hak-hak nasabah pada pembiayaan KPR melalui pihak bank ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut adalah sebagai berikut :
 - a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan.
 - b. Hak untuk memilih barang dan mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar.
 - c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur.
 - d. Hak untuk diperlakukan dan dilayani secara benar, jujur, dan tidak diskriminatif.
 - e. Hak untuk di dengar pendapat dan keluhannya.
 - f. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
 - g. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian.

I. Saran

1. Pihak bank perlu memasukan hak-hak nasabah dalam akad, meski perjanjian yang digunakan adalah perjanjian baku tetapi bank tidak boleh mengabaikan hak-hak nasabah dalam pembiayaan KPR sehingga nantinya dalam perjanjian tersebut tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dan menjadi titik jelas bagi kedua belah pihak yang mengakibatkan nyaman kepada konsumen dan berimbang pada bank itu sendiri yang akan sangat dipercayai oleh masyarakat sebagai salah satu lembaga dalam pembelian KPR.
2. Bagi nasabah yang sekaligus menjadi konsumen dalam perjanjian KPR melalui pihak bank dan juga sebagai pihak pemohon dalam perjanjian pembiayaan KPR, sebelum menandatangani akad pembiayaan sebaiknya nasabah mempelajari isi akad dan jika perlu berkonsultasi terlebih dahulu kepada seorang yang mengerti dibidang hukum atau pihak yang menguasai dalam bidang pembiayaan, terutama

nasabah yang tidak mengerti hukum, agar nantinya merasa tidak dirugikan dan yang terpenting adalah paham terhadap hak dan kewajiban yang berlaku akibat ditandatanganinya perjanjian tersebut.

DAFTAR PUTAKA

Buku:

Asikin Zainal, *"Pengantar Hukum Perbankan Indonesia"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015

Barkatullah Hakim Abdul, *"Hak-Hak Konsumen"*, Nusa Media, Bandung, 2010

Darus Mariam, *"Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)"*, Bina Cipta, Bandung, 1986

Fuady Munir, *"Hukum Perkreditan Kontermporer"*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2002

Hadjon M Philipus, *"Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)"*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Hermansyah, *"Hukum Perbankan Nasional Indonesia"*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013

Imaniyati Sri Neni, *"Pengantar Hukum Perbankan Indonesia"*, Refika Aditama, Bandung, 2010

Johannes dan Ibrahim, *"Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Bank"*, Mandar Maju, Bandung, 2004

Kasmir (2), *"Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya"*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015

Komarudin, *"Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman"*, PT. Rakasindo, Jakarta, 1997

Mahsun Mohamad, *"Pengukur Kinerja Sektor Publik"*, Yogyakarta 2006

Marzuki Mahmud Peter, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, Kencana, Jakarta, 2008

Rasjidi Lili dan Sidharta Arief B, *"Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi"*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994

Shafi Yusuf, *“Perlindungan Konsumen dan instrument-instrumen hukumnya”*, Citra Aditya Bhakti, Bandung 2003

Siahaan N H T, *“Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk”*, Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2005

Sembiring Sentosa, *“Hukum Perbankan”*, Mandar Maju, Bandung, 2000

Shidarta, *“Hukum Perlindungan Konsumen”*, Grasindo, Jakarta, 2000

Sjahdeni Remy Sutan, *“Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia”*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1994

Subekti, *“Hukum Perjanjian”*, Intermasa, Jakarta, 1983

Sudaryatmo, *“Kiat Menghindari Perumahan Bermasalah”*, Piramedia, Jakarta, 2004

Usman Rachmadi, *“Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah”*, Djambatan, Jakarta, 1999

Widjaja Gunawan dan Yani Ahmad, *“Anti Monopoli”*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Karya Ilmiah:

Cahyo Ilham Bayu, Darminto, *et.al* “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, XXV, Agustus, 2015

Hamin Wisnu Muhammad, “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank”, *Jurnal Lex Crimen*, Volume VI Nomor 1 2017

Hasrul Muh, *“Eksistensi Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Pusat di Daerah Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Efektif”*, Disertasi, Program Doktor Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makasar, 2013

Mahdiyyah Izdihar, “Tanggung Jawab Hukum Antara Bank Dengan Konsumen Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah”, *Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*, Solo, 2017

Web Site:

www.mediakonsumenonline.com, “Berbagai keluhan nasabah tentang produk KPR”, diakses pada tanggal 5 Juni 2019

<http://www.wikipedia.com/kpr.html> diakses pada Kamis, 28 September 2019

<http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kpr> diakses pada tanggal 1 Oktober 2019

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Negara Republik Indonesia

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan