

**ASPEK HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP
PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

(Skripsi)

Oleh

**SHINTIA PUTRI MAHARANI
2212011681**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

ASPEK HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Oleh

Shintia Putri Maharani

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku tetap harus memperhatikan serta menerapkan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian. Asas-asas yang menjadi pijakan dalam kredit tersebut ialah Asas Konsensualisme, Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Keseimbangan, Asas Kehati-hatian, Asas Kepercayaan, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), dan Asas Itikad Baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan debitur dalam perjanjian pemilikan rumah (KPR) dan untuk menganalisis penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemilikan rumah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemeriksaan data rekonstruksi dan sistematika data. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen. Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hadir untuk memastikan hal itu. Debitur selaku konsumen mempunyai kedudukan yang seimbang dengan bank selaku pelaku usaha, sehingga bisa mengajukan gugatan manakala hak-haknya sebagai konsumen dirugikan, termasuk perlindungan hukum dalam hal terjadinya pelanggaran atas klausula baku dimana perjanjian tersebut batal demi hukum. UUPK telah memuat standar yang jelas terkait informasi yang harus disampaikan kepada konsumen sebelum menandatangani perjanjian. Upaya-upaya yang dapat dilakukan pihak debitur untuk mendapatkan kepastian hukum akibat adanya penerapan bunga *floating* dalam perjanjian baku KPR yaitu membuat pengaduan atau laporan ke OJK, menyelesaikan di luar pengadilan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS) sesuai dengan pasal 42 POJK Nomor 6/POJK.07/2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan, membuat surat somasi secara individu atau melalui kuasa hukum dan menggugat pihak Bank ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Perjanjian Baku, Perjanjian Kredit Pemilikan rumah, Perlindungan Hukum, Perlindungan Konsumen.

ABSTRACT

LEGAL ASPECTS OF CONSUMER PROTECTION REGARDING STANDARD HOME OWNERSHIP CREDIT AGREEMENTS

By

Shintia Putri Maharani

Credit agreements made in the form of standard agreements must still pay attention to and apply the principles of contract law. The principles that form the basis of these credit agreements are the Principle of Consensualism, the Principle of Freedom of Contract, the Principle of Balance, the Principle of Prudence, the Principle of Trust, the Principle of Binding Power of Agreement (pacta sunt servanda), and the Principle of Good Faith. Legal protection at every stage of the transaction then becomes the norms of protection for consumers. The purpose of this study is to analyze debtor protection in home ownership agreements (KPR) and to analyze the settlement of default in home ownership agreements (KPR).

The method used in this research is qualitative. The data collection methods used in this study are data reconstruction and data systematics. The research data was obtained through literature review and document analysis.

The approach used in this research is a normative juridical approach. Data sources consist of primary and secondary data. The research results and discussion indicate that because basically, Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection exists to ensure this. Debtors as consumers have an equal position with banks as business actors, so they can file a lawsuit if their rights as consumers are harmed, including legal protection in the event of a violation of the standard clauses that would render the agreement null and void. The Consumer Protection Law contains clear standards regarding the information that must be provided to consumers before signing an agreement. Efforts that can be made by the debtor to obtain legal certainty due to the application of floating interest in the standard KPR agreement include filing a complaint or report to the OJK, resolving the matter outside the court through the Alternative Dispute Resolution Institution for the Financial Services Sector (LAPS) in accordance with Article 42 of POJK Number 6/POJK.07/2022, concerning consumer and public protection in the financial services sector, making a warning letter individually or through a legal representative and suing the Bank in the District Court.

Keywords: *Standard Agreement, Home Ownership Credit Agreement, Legal Protection, Consumer Protection.*

**ASPEK HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP
PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

**Oleh :
SHINTIA PUTRI MAHARANI**

**Skripsi
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

**Pada
Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

: **ASPEK HUKUM PERLINDUNGAN
KONSUMEN TERHADAP PERJANJIAN
BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Nama Mahasiswa

: **Shintia Putri Maharani**

No. Pokok Mahasiswa

: **2212011681**

Bagian

: **Hukum Perdata**

Fakultas

: **Hukum**

MENYETUJUI

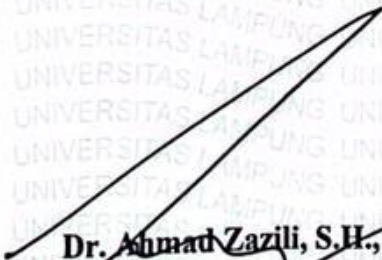
1. **Komisi Pembimbing**



Dr. Yennie Agustin M. R., S.H., M.H.
NIP. 197108251997022001

M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.
NIP. 197108252005011002

2. **Ketua Bagian Hukum Perdata**



Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 19550428 198103 2 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: Dr. Yennie Agustin M. R., S.H., M.H.

Sekretaris

: M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

Penguji Utama

: Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 19641218 198803 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Januari 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shintia Putri Maharani
NPM : 2212011681
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan penuh kesungguhan dan kejujuran, bahwa karya skripsi dengan judul **"Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Kredit Pemilikan Rumah"** adalah benar dan secara sungguh-sungguh merupakan hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat berdasarkan ketentuan yang telah diatur pada Pasal 65 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 23 Januari 2026

Pembuat Pernyataan



10000
REPUBLIK BERSIH BERKUALITAS
METRAK
TEMPIL
1ANX264020969

Shintia Putri Maharani
NPM. 2212011681

MOTO

“Allah tidak akan menguji hambanya di luar batas kemampuannya" dan
"Kebaikan yang tersembunyi lebih besar pahalanya di sisi Allah”

(H. R. Al-Bukhori)

“Habis Gelap Terbitlah Terang”

(Raden Ajeng Kartini)

PERSEMBAHAN



Alhamdulillah robbil'alamin, dengan mengucap puji syukur kepada Allah Subhanahu Wata'ala, atas karunia rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dengan rasa syukur dan kerendahan hati, kupersembahkan karya ini untuk :

Papi Achmad Defyudi, S.H., M.H. & Mami Adelina Maria Liberty, S.E.
Tercinta

Sebagai tanda bakti, hormat dan rasa terima kasih yang tak terhingga skripsi ini aku persembahkan sangat spesial untuk Papi Achmad Defyudi, S.H., M.H. dan Mami Adelina Maria Liberty, S.E. yang belum sempat kuberikan kebahagiaan. Ku selesaikan cita-cita papi dan mami yang ingin menyekolahkan anak-anaknya sampai ketahap sarjana. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Papi dan Mami bahagia. Karena aku sadar, selama ini belum bisa berbuat lebih baik untuk Papi dan Mami yang selalu membuatku termotivasi dan selalu menyirami kasih sayang, selalu mendo'akan ku, selalu menasehatiku serta selalu meridhoiku melakukan hal yang lebih baik, Terima kasih Papi dan Mami, karena kalian berdua hidupku terasa begitu mudah dan penuh kebahagiaan dan skripsi ini juga sebagai tanda bahwa perjuangan Papi dan Mami tidak sia-sia.

RIWAYAT HIDUP



Shintia Putri Maharani, lahir di Kota Bandar Lampung pada tanggal 27 November 2003. Penulis lahir dari pasangan Bapak Achmad Defyudi, S.H., M.H. dan Ibu Adelina Maria Liberty, S.E. dan merupakan anak pertama dari enam bersaudara.

Penulis mulai menempuh pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Rawa Laut Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2016. Kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Negeri 1 Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2019. Selanjutnya masuk pada Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 2 Bandar Lampung dan lulus pada Tahun 2022. Pada tahun 2022 Penulis diterima menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur UTBK/SBMPTN. Pada bulan Januari 2025 sampai dengan bulan Februari 2025 mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kecamatan Bekri Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

SANWACANA

Puji syukur selalu penulis ucapkan kepada Allah SWT atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Kredit Pemilikan rumah”**. Sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Dr. Yennie Agustin M. R., S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama, terima kasih atas seluruh bekal ilmu yang telah Ibu berikan semoga menjadi bekal untuk menjawab tantangan dimasa mendatang. Untuk semua kebaikan, bimbingan, dan sarannya, hingga penulis menyelesaikan skripsi ini. Semoga segala kebahagiaan dan kebaikan selalu menyertai Ibu ;
4. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Dosen pembimbing Kedua sekaligus sebagai Sekretaris Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terima kasih atas seluruh bekal ilmu yang telah Bapak berikan semoga menjadi bekal untuk menjawab tantangan dimasa mendatang. Untuk semua kebaikan, bimbingan, dan sarannya, hingga penulis menyelesaikan skripsi ini. Semoga segala kebahagiaan dan kebaikan selalu menyertai Bapak;
5. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas Utama, terima kasih atas segala kebaikan, kritik, dan saran dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga segala kebahagiaan dan kebaikan selalu menyertai Bapak;

6. Bapak Harsa W. R., S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas Kedua, terima kasih atas segala kebaikan, kritik, dan saran dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga segala kebahagiaan dan kebaikan selalu menyertai Bapak;
7. Ibu Rini Fathonah, S.H. M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik terima kasih telah memberikan bimbingan dan arahnya;
8. Terima kasih seluruh Dosen, Staff Administrasi dan Karyawan Fakultas Hukum khusus bagian Hukum Perdata;
9. Teristimewa untuk kedua orang tuaku tersayang Papi (Achmad Defyudi, S.H., M.H. dan Mami (Adelina Maria Liberty, S.E), untuk doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, dan pengajaran yang telah diberikan kepadaku sedari kecil hingga saat ini, begitu berharga menjadi modal bagi kehidupanku;
10. Terima kasih untuk adik-adik ku Rahma, Nanda, Rafi, Andini dan Fidel yang selalu memberikan semangat, motivasi, kegembiraan dan doanya, gapailah cita-cita kita bersama hingga tercapai menjadi orang hebat, sukses dan membanggakan kedua orang tua kita;
11. Untuk Mbah Ratu dan Mbah Kendar (Alm) yang tercinta, yang selalu memberiku do'a, semangat dan kasih sayang serta dukungan yang telah diberikan kepadaku dan telah menjadi penyemangat dan penyelamatku;
12. Untuk Sidi (kakek (Alm)) yang terkasih dan yang telah juga kebersamai ku saat sidang Sempro (Seminar Proposal) kemarin, terimakasih telah mendukung ku dengan penuh semangat dan harapan dan telah mengajarku tentang gimana tata cara sidang dan banyak hal, semoga Sidi diberikan tempat yang mulia di sisi Allah SWT;
13. Seluruh keluarga besar terima kasih telah memberikan dukungan dan doa sehingga penulis menjadi lebih yakin untuk terus melangkah;
14. Terima kasih untuk sahabat seperjuangan ku "Matuxy" (Galih, Intan, Abel dan Alkatya) yang selalu ada selama penulisan skripsi ini berjalan baik di situasi susah dan senang;
15. Rekan-rekan Fakultas Hukum Angkatan 2022 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih banyak atas pengalaman dan kebersamaannya selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
16. Almamater tercinta, Universitas Lampung;

17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas segala bantuan untuk memudahkan penulis menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dan perlu perbaikan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki.

Bandar Lampung, __ Januari 2026

Penulis

Shintia Putri Maharani

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
HALAMAN JUDUL	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
LEMBAR PERNYATAAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
MOTTO	x
PERSEMBAHAN.....	xi
SANWACANA	xii
DAFTAR ISI.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang	1
1.2	Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup	3
1.2.1	Rumusan Masalah	3
1.2.2	Ruang Lingkup	3
1.3	Tujuan Penelitian.....	4
1.4	Kegunaan Penelitian	4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Tinjauan Umum Hukum Perdata	7
2.1.1	Istilah dan Pengertian Hukum Perdata	7
2.1.2	Sistematika dan Substansi Hukum Perdata	8
2.1.3	Subjek dan Objek Hukum Perdata	9
2.2	Tinjauan Umum Perjanjian	10
2.2.1	Pengertian Perjanjian.....	10
2.2.2	Syarat-syarat Sah Perjanjian.....	11
2.2.3	Akibat Suatu Perjanjian	12
2.2.4	Hubungan Hukum dalam Perjanjian	13
2.3	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Baku.....	15
2.3.1	Pengertian Perjanjian Baku	15
2.3.2	Jenis- jenis Perjanjian Baku.....	19
2.3.3	Syarat Perjanjian Baku	19
2.4	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	21
2.4.1	Pengertian Perjanjian Kredit	21
2.4.2	Subjek dan Objek Perjanjian Kredit	25
2.5	Perjanjian Kredit Pemilikan rumah.....	27
2.5.1	Pengertian Kredit Pemilikan rumah	27
2.6	Kerangka Pikir	31

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Pendekatan Masalah.....	32
3.2	Jenis dan Tipe Penelitian	32
3.3	Sumber dan Jenis Data.....	33
3.3.1	Data Primer.....	34
3.3.2	Data Sekunder	34
3.4	Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data	35
3.4.1	Prosedur Pengumpulan Data	35
3.4.2	Prosedur Pengolahan Data.....	35
3.5	Pengolahan Data	36
3.6	Analisis Data.....	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Perlindungan Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan rumah	37
4.2	Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan rumah	58

BAB V PENUTUP

5.1	Simpulan	73
5.2	Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pandai-pandai membagi dan manajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi. Upaya yang dilakukan perbankan di Indonesia dalam menangani masalah ini adalah melalui pemberian fasilitas untuk mewujudkan kebutuhan masyarakat tersebut. Kredit perumahan dapat diambil oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki sebuah rumah yang tetap melalui beberapa Bank yang ada di Indonesia. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka.

Pihak bank yang biasa disebut bank umum konvensional juga dapat memperoleh keuntungan dari perkreditan rumah tersebut. Pengertian kredit sendiri apabila berdasarkan Undang-Undang merujuk pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi: “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.” Di Indonesia sendiri, Kredit adalah hal yang sering dijumpai di kehidupan sehari-hari.

Kredit cukup berguna dan meringankan bagi seseorang apabila dia ingin membeli sesuatu namun dia belum memiliki cukup uang. Kredit memiliki peranan yang krusial khususnya dalam hal pertumbuhan ekonomi karena kredit adalah salah satu

fasilitas penunjang pembangunan dan mempermudah perekonomian masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya.¹ Kredit pemilikan rumah itu sendiri merupakan kesepakatan yang timbul antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang mana kreditur akan memberikan suatu jasa dan fasilitas berupa pembiayaan terhadap rumah yang akan dibeli oleh debitur yang mana kemudian akan dibayar oleh debitur kepada kreditur secara berkala. Kredit macam ini disebut sebagai kredit konsumtif karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia yang merupakan kebutuhan sehari-hari.²

Peran utama program kredit pemilikan rumah yang difasilitasi oleh Bank ialah menghimpun dana dari masyarakat lalu mendistribusikannya ulang kepada masyarakat. Sesuai seperti sebagaimana dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi: “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”. Pemberian fasilitas kredit akan menyebabkan perjanjian kredit antara nasabah selaku debitur dengan bank selaku kreditur.

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku tetap harus memperhatikan serta menerapkan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian. Asas-asas yang menjadi pijakan dalam kredit tersebut ialah Asas Konsensualisme, Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Keseimbangan, Asas Kehati-hatian, Asas Kepercayaan, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), dan Asas Itikad Baik. Seluruh asas tersebut adalah wajib diperhatikan bagi para pihak yang membuat perjanjian agar tujuan dari suatu kesepakatan bisa terwujudkan sebagaimana yang dikehendakkan oleh para pihak.³ Diluar dari syarat sahnya perjanjian dan prinsip-prinsip perjanjian, perjanjian yang dibuat jugalah harus didasarkan dari basis nilai-nilai ke-islaman.

¹ Rudyanti Dorotea Tobing, 2014, Hukum Perjanjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi, Yogyakarta: Laksbang Grafika, hlm. 14.

² Rachmadi Usman, 2001, Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 239

³ Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, Desember 2018, hlm. 112

Pada prakteknya dalam pelaksanaan perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR), banyak terjadi debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau melanggar perjanjian yang dinyatakan wanprestasi, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya seperti yaitu, pertama tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, kedua melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, ketiga melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, serta keempat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁴ Dalam hal pelaksanaan Kredit Pemilikan rumah Terjadi banyak pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) hal ini bisa di lihat dari pengaduan-pengaduan yang dilakukan oleh konsumen.

Menurut data dari yayasan lembaga konsumen indonesia (YLKI) pada Tahun 2022 pengaduan tentang perumahan atau properti masih menempati peringkat kedua yakni sebesar 21% pengaduan setelah sektor jasa keuangan sebesar 50% pengaduan. Jenis pengaduan yang dilaporkan oleh konsumen bermacam-macam mulai dari bentuk bangunan tidak sesuai dengan isi perjanjian, cidera janji yang dilakukan pengembang (*developer*), serah terima rumah (properti) yang tidak tepat waktunya, sertahal-hal lain yang merugikan konsumen properti.

Selain itu, banyak pula *developer* tidak mempedulikan pelayanan purna jual dan pengelolaan lingkungan setelah rumah dan sertifikat tersebut diserahkan dan dialihkan kepada konsumen. Seperti penyediaan dan pengelolaan sarana air bersih, pemeliharaan lampu penerangan jalan, perbaikan dan pemeliharaan jalan serta selokan sehingga menimbulkan banjir, pemeliharaan taman dan ruang terbuka hijau, sarana pengamanan (satpam) dan sarana-sarana pendukung lainnya. Padahal, pelayanan purna jual dan pengelolaan lingkungan ini adalah bagian dari kewajiban *developer* dan merupakan hak bagi konsumen.⁵

Berdasarkan fakta yang terjadi, dengan perjanjian kredit pemilikan rumah yang berbentuk perjanjian baku tidak semua prinsip-prinsip perjanjian tersebut dipenuhi oleh pihak yang memiliki kedudukan dalam perjanjian tersebut. Keberadaan dari

⁴ EgiArvianFirmansyah&Deru R Indika, KreditPemilikanRumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat, Fakultas Ekonomi & Bisnis Universitas Padjajara, Bandung, 2017.

⁵ Muhammad Anies, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar, Vol. 5 / No. 2 / Desember 2016.

perjanjian baku pada hakikatnya adalah akibat tidak langsung dari adanya asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPPerdata). Disebut memiliki sifat “baku” karena, baik perjanjian ataupun klausula tersebut tidak bisa dan tidak mungkin dinegoisasikan oleh pihak lainnya.⁶ Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian terhadap perjanjian tersebut yang kemudian penulis tuangkan dalam bentukskripsi yang berjudul **“Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Kredit Pemilikan rumah”**.

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan dalam penulisan ini fokus pada dua hal mendasar, yaitu :

- a. Bagaimanakah perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?
- b. Bagaimanakah penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemilikan rumah (KPR)?

1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian

- a. Ruang Lingkup Keilmuan

Ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan khususnya hukum perjanjian.

- b. Ruang Lingkup pembahasan

Ruang lingkup penelitian akan menjelaskan tentang sejauh mana sebuah penelitian akan dikaji dan menentukan berbagai parameter penelitian yang akan dioperasikan. Pada dasarnya, arti dari ruang lingkup yaitu mendefinisikan cakupan studi dan juga apa yang akan menjadi fokus pembahasan mengenai substansi perjanjian baku dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, dengan objek penelitian adalah penerapan perjanjian baku.

⁶ Gunawan Widjaja, 2001, Hukum Arbitrase, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 53.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini, memahami dan menganalisis hal-hal sebagai berikut :

- a. Untuk dapat mengetahui perlindungan konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR).
- b. Untuk dapat mengetahui penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemilikan rumah (KPR).

1.4 Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas wacana pemikiran dan pengetahuan bagi pengembangan ilmu hukum keperdataan dalam lingkup substansi perjanjian baku dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, dengan objek penelitian adalah penerapan perjanjian baku.

- b. Kegunaan Praktis

Selain kegunaan teoritis, penelitian ini pun memberikan kegunaan praktis yaitu :

1. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi masyarakat luas tentang substansi perjanjian baku dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, dengan objek penelitian adalah penerapan perjanjian baku.
2. Upaya perluasan pengetahuan bagi penulis untuk menganalisis tentang substansi perjanjian baku dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, dengan objek penelitian adalah penerapan perjanjian baku.
3. Upaya untuk meningkatkan keterampilan menulis bagi penulis.
4. Salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Hukum Perdata

2.1.1 Istilah dan Pengertian Hukum Perdata

Pada umumnya hukum perdata dapat diartikan sebagai hukum atau aturan kepentingan antara satu orang dengan orang lainnya dan mengatur hak serta kewajiban di dalamnya dalam hubungan subjek hukum, yakni perorangan maupun badan hukum. Prof. Sudikno Mertokusumo, memaknai hukum perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁷ Hukum perdata sering dianggap sebagai corak pluralistik. Corak hukum pluralistik itu secara yuridis diperkuat oleh keberadaan Pasal 131 Jo Pasal 163 *Indische Staatsregeling* (IS) serta Pasal 49 UU No.7 Tahun 1989 dan UU No. 3 Tahun 2006.

Melalui sumber hukum di atas kemudian terlihat berbagai hukum perdata di Indonesia berlaku bagi penduduk Indonesia dengan berbagai konfigurasinya sebagai berikut:

1. KUHPer (BW) berlaku untuk orang golongan Eropa, Timur Asing Tionghoa kecuali pengaturan persoalan perkawinan dan larangan perkawinan serta bagi golongan Timur Asing bukan Tionghoa khususnya yang menyangkut persoalan harta kekayaan dan hukum waris dengan *testament*.
2. Hukum adat berlaku bagi penduduk asli Indonesia atau sering disebut orang pribumi atau bumi Putera dan Timur Asing bukan Tionghoa (berlaku bagi mereka segala hal yang menyangkut persoalan perdata pada umumnya).
3. Hukum Islam berlaku bagi seluruh penduduk beragama Islam khususnya yang mengatur persoalan perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, sedekah, infaq dan ekonomi syariah. Hukum perdata bersumber dari *Burgerlijke Wetboek*

⁷ Djoko Imbawani Atmadjaja. 2016. Hukum Perdata. Malang. Penerbit Setara Press. hlm 4

(BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berlaku di Indonesia sejak 1 Mei 1848.

KUHPerdata yang berlaku saat ini merupakan saduran Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Belanda berdasarkan asas konkordansi dan BW tersebut juga merupakan saduran dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Prancis (*Code Napoleon / Code Civil Des Francais*). Pasal 1 aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar berlakunya semua peraturan hukum di Hindia Belanda yang menjadi sebuah system, yakni system hukum Pancasila termasuk BW atau KUHPerdata.

Hukum perdata merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur segala macam hak dan kewajiban subjek hukum. Hukum perdata juga biasa dengan hukum privat karena mengatur tentang hak-hak keperdataan seseorang.⁸ Di Indonesia dasar Hukum perdata adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang merupakan hasil dari kodifikasi produk hukum belanda yakni *Burgerlijk Wetboek* (BW). Istilah hukum perdata berasal dari istilah bahasa belanda yakni *burgerlijkrecht* yang merupakan serangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur interaksi orang satu dengan yang lain dan berfokus untuk mengatur keperluan seseorang. Asal muasal lahirnya *burgerlijkrecht* pun juga merupakan turunan dan kodifikasi peraturan lain yakni *Code Napoleon* yang merupakan produk hukum negara Perancis. Banyak aturan-aturan mendasar yang *burgerlijkrecht* ambil dari *Code Napoleon* untuk dijadikan sebagai hukum keperdataannya. Tidak mengherankan jika hukum perdata yang berlaku di Indonesia sekarang memiliki banyak kesamaan dengan hukum perdata yang dimiliki negara Belanda dan Perancis.⁹

2.1.2 Sistematika dan Substansi Hukum Perdata

Sistematika hukum perdata menurut KUHPerdata terdiri dari 4 (empat) buku yakni buku I “Perihal Orang”, memuat hukum tentang diri seseorang dan hukum keluarga, buku II “Perihal Benda”, memuat Hukum Kebendaan serta hukum waris, buku III

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 1

⁹ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, Edisi I, (Ponorogo: CV. Nata Karya) 2017, hlm. 11-23

“Perihal Perikatan”, memuat hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu, buku IV “Perihal Pembuktian dan Lewat Waktu” (Daluwarsa), memuat perihal alat-alat pembuktian dan akibat-akibat lewat waktu terhadap hubungan-hubungan hukum. Adapun substansi hukum perdata menurut ilmu hukum yang berkembang terdiri atas empat hal, yaitu:¹⁰

1. Hukum tentang diri seseorang, yang meliputi peraturan-peraturan yang mengatur masalah manusia sebagai subjek hukum. Materi yang diatur di sini meliputi masalah ke-cakapan bertindak, hak-hak keperdataan dan hal-hal yang memengaruhi kecakapan bertindak.
2. Hukum tentang manusia sebagai suatu keluarga. Bagian ini mengatur hubungan hukum yang timbul dari hubungan kekeluargaan seperti hubungan orang tua dengan anak, hubungan suami istri, kekayaan yang diperoleh selama perkawinan, perwalian dan *curatele*.
3. Hukum tentang harta kekayaan, yang mengatur perbuatan dan hubungan hukum yang dapat dinilai dengan uang. Istilah kekayaan dalam konteks ini adalah jumlah semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Oleh karena itu, hak dan kewajiban di bidang ini dapat dipindah-kan atau dialihkan kepada pihak lain.
4. Hukum tentang warisan, yang mengatur hal ihwal harta kekayaan seseorang jika ia meninggal dunia. Hukum warisan ini jika bisa dipahami sebagai hukum yang mengatur akibat hubungan keluarga terhadap harta yang di-tinggalkan karena kematian.

2.1.3 Subjek dan Objek Hukum Perdata

Subjek adalah unsur kalimat yang menjelaskan siapa atau apa yang melakukan sebuah Tindakan. Dalam hukum perdata subjek hukum perdata ada 2 (dua), yakni perorangan (*Natural Persons*) dan badan hukum (*rechts person/legal entity*). Perorangan atau orang sebagai subjek hukum adalah mereka yang oleh hukum diberi kedudukan sebagai pembawa hak. Dalam hal ini mereka yang mampu mengambil keputusan dan mampu mempertanggung jawabkan segala akibat hukum

¹⁰ *Ibid*

yang akan timbul nantinya. Orang sebagai subjek hukum pada prinsipnya mempunyai kedudukan yang sama dihadapan hukum.¹¹ Subjek hukum selanjutnya adalah badan hukum. Tidak dapat dipungkiri bahwa lembaga yang berbadan hukum juga dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan perorangan maupun dengan badan hukum lainnya. Undang-undang juga mengakui badan hukum (*rechts person/legal entity*) sebagai subjek hukum.¹² Badan hukum juga memiliki harta kekayaan tersendiri juga dapat melakukan gugatan dan digugat selayaknya perorangan sebagai subjek hukum. Tentunya badan hukum tidak dapat berjalan dengan sendirinya, oleh karena itu terdapat pengurus di dalamnya yang mewakili kepentingan-kepentingan badan hukum itu sendiri.

Objek hukum perdata merupakan segala sesuatu yang diatur oleh hukum dan bisa dimanfaatkan oleh subjek hukum sesuai hak dan kewajibannya terhadap objek tersebut. Dalam hukum perdata, bendabenda diatur oleh Buku II KUHPerdata. Perlu dipahami, bahwa konsep benda dalam hukum perdata tidak sama dengan benda fisik seperti barang. Hukum benda dalam Buku II KUHPer memiliki sistem yang tertutup, artinya hak-hak atas benda hanya dapat diatur oleh undang-undang, tidak boleh dilanggar, dan harus ditaati tanpa pengecualian atau perubahan dengan peraturan baru. beberapa contoh objek dalam hukum perdata adalah tanah, bangunan, kendaraan, hak cipta, merek dagang, paten, serta surat berharga seperti obligasi, dan sebagainya.

Dasar pemberlakuan hukum perdata juga merupakan amanat Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Dalam Pasal 1 aturan peralihan UUD 1945 pada intinya menjelaskan bahwa segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama masih belum ada peraturan perundang-undangan yang menggantikannya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengertian hukum perdata mentitikberatkan substansinya terhadap pengaturan tentang perlindungan subjek hukum perorangan. Perlu diperhatikan, disebutkan dalam teori ilmu hukum bahwa subyek hukum tidak hanya terbatas pada orang atau individu, disebutkan

¹¹ Ny. Retno Wulan S. dan Iskandar O, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1

¹² Muhtarom, M. 2014. Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. Vol. 26. No. 1. LPPM UMS. hlm. 49.

subyek hukum lain yakni badan hukum. Oleh karenanya dapat diartikan bahwa hukum perdata adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum (tertulis maupun tidak tertulis) yang mengatur hubungan antara subyek hukum satu dengan subyek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan kemasyarakatan.¹³

2.2 Tinjauan Umum Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.¹⁴ Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebagainya jauh menyangkut juga tenaga kerja.¹⁶ Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹³ Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, Volume 11, No 1, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020 hlm. 63-65

¹⁴ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf> Diakses pada tanggal 01 Maret 2025 Pukul 10.12 wib.

¹⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, PT Inermasa, Jakarta, 1987, hlm. 29.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986, hlm. 93.

Pada asasnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.¹⁷ Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2.1.2 Syarat-syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.¹⁸ Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupannya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

¹⁷ Chairun Pasribu, Suharawardi Lubis, Hukum Perjanjian dalam Islam, Jakarta, 2011, hlm. 263.

¹⁸ R. Soeroso, Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum), Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang diperbolehkan

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).¹⁹ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

2.2.3 Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat;
- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata);²⁰
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata);
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata),

¹⁹ *Ibid.*, hlm 16

²⁰ *Ibid.*, hlm 19

yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata;²¹

- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga;
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada;
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata);
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.²²

2.2.4 Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi keduanya. Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut, artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak, dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian.

Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain, untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan (proses). Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan

²¹ *Ibid.*, hlm 20

²² *Ibid.*, hlm 23

terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula. Hal ini tidak menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah, yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak penerima jasa atau pemberi jasa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan).

Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji.²³ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi itu dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- 3) Terlambat memenuhi prestasi;
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

2.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Baku

2.3.1 Pengertian Perjanjian Baku

Perjanjian baku adalah suatu bentuk Perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu dan dibuat hanya oleh satu pihak. Perjanjian baku, artinya sama dengan perjanjian adhesi yang sifatnya bergantung kepada satu pihak apakah berminat melakukan kontrak atau membatalkannya. Perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah asing yakni *standaard contract*. Dimana baku atau standar memiliki arti sebagai tolak ukur, yakni pedoman atau patokan bagi konsumen dalam mengadakan hubungan

²³ Tood D. Rakoff, *Contract of Adhesion an Essay Inreconstruction*, 1983, hlm. 1189.

hukum dengan pihak pengusaha. Dalam hal ini, yang dibakukan adalah model, rumusan dan ukuran.

Artinya, tidak dapat diganti atau diubah lagi, karena produsen telah membuat atau mencetaknya dalam bentuk blanko tetap berupa naskah perjanjian lengkap dengan syarat-syarat perjanjian dan syarat-syarat baku yang wajib dipenuhi konsumen. Adapun pengertian perjanjian baku adalah:

1. Menurut Abdul Kadir Muhammad, istilah perjanjian baku dialih bahasakan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda yaitu “standart contract”. Kata baku atau standar artinya tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha, yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran.²⁴
2. Menurut Sluitjer mengatakan bahwa perjanjian baku bukan merupakan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang swasta. Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang, bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu seperti pembentuk undang-undang swasta. Syarat yang ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang bukan merupakan perjanjian.
3. Menurut Sutan Remi Sjahdeni perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul yang dibakukan oleh pemakainya dan pihak lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan adalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya. Oleh karena itu suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, bila dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak lain yang tidak

²⁴ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.

mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausul-klausul itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaries itu pun adalah juga perjanjian baku.

4. Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian standar yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Ia menyimpulkan bahwa perjanjian standar itu bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Terlebih lagi ditinjau dari asas-asas hukum nasional, dimana akhirnya kepentingan masyarakatlah yang lebih didahulukan. Dalam perjanjian standar kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang. Posisi yang didominasi oleh pihak pelaku usaha, membuka peluang luas baginya untuk menyalahgunakan kedudukannya. Pelaku usaha hanya mengatur hak-haknya tidak kewajibannya. Menurutnya perjanjian standar ini tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu perlu ditertibkan. Mariam Darus mengajukan definisi terhadap penggunaan dua jenis perjanjian standar umum dan khusus, yakni: “ Perjanjian standar umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan pada debitur (seperti perjanjian kredit bank). Perjanjian standar khusus dinamakan terhadap perjanjian standar yang ditetapkan pemerintah, baik adanya dan berlakunya perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah”.

Kontrak baku adalah kontrak yang telah dibuat secara baku, atau dicetak dalam jumlah yang banyak dengan blangko untuk beberapa bagian yang menjadi obyek transaksi, seperti besarnya nilai transaksi, jenis, dan jumlah barang yang ditransaksikan dan sebagainya sehingga tidak membuka kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi mengenai apa yang akan disepakati untuk dituangkan dalam kontrak.²⁵ Ada pendapat beberapa ahli hukum mengenai keabsahan kontrak baku adalah sebagai berikut:

1. Pitlo berpendapat bahwa kontrak baku merupakan kontrak paksaan (*dwang contract*) karena kebebasan para pihak yang dijamin oleh ketentuan Pasal 1338

²⁵ Hasanudin Rahman, *Contract Drafting* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 197

KUH Perdata sudah dilanggar sedangkan pihak yang lemah terpaksa menerimanya sebab mereka tidak mampu berbuat lain.

2. Sluyter berpendapat bahwa perbuatan kreditur secara sepihak menentukan isi kontrak standar secara materill melahirkan pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgevers*).
3. Stein berpendapat bahwa dasar berlakunya kontrak baku atau standar adalah de fictie van will of vertrouwen sehingga kebebasan kehendak yang sungguh-sungguh tidak ada pada para pihak, khususnya kreditur.²⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), klausula baku dimaknai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipatuhi oleh konsumen. Istilah klausul baku beraneka ragam, ada yang menggunakan klausul eksepsi, klausul eksensorasi, *onredelijk bezwarend* (Belanda), *unreasonably* (Inggris), *exemption clause* (Inggris), *exculpatory clause* (Amerika).

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa klausul eksonerasi adalah klausul yang berisi pembatasan pertanggung jawaban dari kreditur. Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa klausul eksepsi adalah klausul yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Klausul baku merupakan aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi. Jadi yang ditekankan adalah prosedur pembuatannya yang bersifat sepihak, bukan mengenai isinya. Sedangkan klausul eksonerasi tidak sekedar mempersoalkan prosedur pembuatannya, melainkan juga isinya yang bersifat pengalihan kewajiban tanggung jawab pelaku usaha.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 196-197.

Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa kedua istilah tersebut berbeda. Artinya klausul baku adalah klausul yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha, tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausul eksonerasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 18 Ayat (1) UUPK yang menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang untuk membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian jika menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Dan pada Ayat (2) dipertegas dengan menyatakan bahwa klausul baku harus diletakkan pada tempat yang mudah terlihat dan jelas dapat dibaca dan mudah dimengerti, jika hal tersebut tidak terpenuhi, maka klausul baku batal demi hukum.

Perjanjian baku memiliki ciri yang bersifat uniform, yaitu keuntungan dari kontrak ini adalah semua pelanggan dalam perusahaan akan mempunyai syarat-syarat yang sama. Oleh karena itu, syarat sahnya kontrak baku harus ditinjau, di antaranya adalah:²⁷

- a. Syarat kausa yang halal, terutama apabila terdapat penyalahgunaan keadaan;
- b. Syarat kausa yang halal terutama apabila terdapat unsur pengaruh yang tidak pantas;
- c. Syarat kesepakatan kehendak, terutama apabila ada keterpaksaan atau ketidakjelasan dari salah satu pihak.

2.3.2 Jenis-jenis Perjanjian Baku

Mariam Darus juga mengajukan tiga jenis *standaard contract* (perjanjian baku) sebagai berikut:²⁸

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat lazimnya adalah kreditur karena mempunyai ekonomi yang lebih kuat dibandingkan pihak debitur.
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditetapkan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu,

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 30

²⁸ *Ibid*

misalnya terhadap perjanjian yang berhubungan dengan objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agrarian, misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1997 No. 104/Dja/1977 berupa antara lain akta jual beli.

- 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 bersangkutan.

2.3.3 Syarat Perjanjian Baku

Kontrak standar (baku) yang diterapkan di Indonesia didasari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adapun persetujuan yang dimaksud dengan dibuat secara sah adalah segala persetujuan yang memenuhi syarat-syarat sah sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

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

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subjeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, tetapi memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya adalah batal demi hukum. Kontrak baku harus memperhatikan prinsip hukum kontrak yang utama, yaitu sebagai berikut:²⁹

- a. Prinsip kesepakatan kehendak dari para pihak
- b. Prinsip asumsi resiko dari para pihak
- c. Prinsip kewajiban membaca
- d. Prinsip kontrak mengikuti kebiasaan

²⁹ *Ibid.*, hlm. 346.

Pembuatan klausul baku disyaratkan sebagai berikut:

- a. Bentuk klausul baku jelas dan mudah dibaca
- b. Kalimat yang digunakan mudah dipahami
- c. Klausul baku merupakan klausul yang diperbolehkan undang-undang dan syariat Islam.

Lebih lanjut Pasal 18 Ayat (1) UUPK menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen member kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. dan dalam Pasal 18 Ayat (2) UUPK, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.

2.4 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

2.4.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” (lihat pula yang *credo* dan *creditum*) yang kesemuanya berarti kepercayaan dalam bahasa inggris faith dan trust).³⁰ Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan.³¹ Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari Sudut Ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.³²

Dari pengertian yuridis kredit dan pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam UU Perbankan diketahui bahwa pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank didasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dengan pihak lain nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam (uang) itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa nasabah peminjam dana dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbal jasanya.

Pasal 1754 KUHPerdara menentukan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1765 KUHPerdara memperbolehkan

³⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236 .

³¹ *Ibid*

³² Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 17.

memperjanjikan bunga. Adapun unsur-unsur dari pinjam meminjam adalah:³³

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan antara peminjam dengan pemberi pinjaman;
2. Adanya suatu jumlah barang tertentu yang dapat habis karena memberi pinjaman;
3. Adanya pihak penerima pinjaman yang nantinya akan mengganti barang yang sama;
4. Peminjam wajib membayar bunga bila diperjanjikan Undang-Undang

Perbankan memang tidak secara tegas mengatur dasar hukum perjanjian kredit, namun Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyiratkan bahwa suatu pemberian kredit didasarkan kepada persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato, sehingga termasuk dalam jenis perjanjian tidak bernama di luar KUHPerdato. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdato.

Menurut R. Subekti “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan 1769”. Dari rumusan yang terdapat di dalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754.³⁴ Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabiskan jika *verbruiklening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.³⁵

³³ Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 191.

³⁴ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, Hukum Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 268.

³⁵ *Ibid*, hlm 268

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyebutkan bahwa kredit didasarkan atas kesepakatan pinjam – meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, sehingga tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Buku III KUHPdata Pasal 1754 yang mengatur tentang pinjam-meminjam. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima pinjaman wajib untuk mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan dari jenis dan mutu yang sama pada waktu tertentu kepada pihak yang memberikan pinjaman. Ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut sama halnya dengan ketentuan dalam perjanjian kredit.

Di dalam perjanjian kredit, pihak yang meminjamkan adalah kreditur dan pihak yang menerima pinjaman adalah debitur dan barang yang dipinjamkan adalah uang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPdata dalam perjanjian kredit diperbolehkan memperjanjikan bunga, sehingga debitur tidak hanya berkewajiban mengembalikan uang pinjaman, namun juga wajib membayar bunga apabila diperjanjikan. Dalam Pasal 8 Ayat (2) UU Perbankan menentukan bahwa “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”³⁶

Hal ini menunjukkan bahwa peraturan yang berlaku menghendaki setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun harus senantiasa disertai dengan perjanjian tertulis. Dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (2) huruf a UU Perbankan menegaskan bahwa “Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain : Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.” Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian penyerahan uang yang merupakan hasil dari pemufakatan pemberi dan penerima kredit. Sifat perjanjian kredit merupakan perjanjian umum (tidak bernama) yang tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian. Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual. Dalam praktik perbankan dikenal beberapa prinsip-prinsip yang digunakan dalam pemberian

³⁶ Widjarto, Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah, Info Bank, Jakarta, 1997, hlm. 23.

kredit, antara lain:³⁷

1. Prinsip kepercayaan, disini diartikan bahwa kredit adalah kepercayaan kreditur kepada debitur, sekaligus kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan utangnya kepada pihak kreditur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Prinsip kehati-hatian, merupakan implementasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit.
3. Prinsip 5C, yaitu watak (*character*) yang berkaitan dengan kepribadian, moral dan kejujuran calon debitur; modal (*capital*) yaitu permodalan usaha dari pemohon fasilitas kredit; kemampuan (*capacity*) yaitu berkaitan dengan kemampuan calon debitur dalam memimpin perusahaan sehingga dapat memberikan keuntungan; kondisi ekonomi (*condition of economic*) yaitu keadaan ekonomi pada waktu kredit diberikan kepada calon debitur; dan yang terakhir adalah jaminan (*collateral*) yaitu kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin pelunasan hutang calon debitur atas fasilitas kredit yang disalurkan.
4. Prinsip 5P, meliputi para pihak (*party*), tujuan (*purpose*), pembayaran (*payment*), perolehan laba (*profitability*), perlindungan (*protection*).
5. Prinsip 3R, meliputi return (penilaian atas hasil yang akan diperoleh perusahaan debitur setelah memperoleh kredit), *repayment* (kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit sesuai dengan jangka waktu kredit) dan *risk bearing ability* (kemampuan debitur untuk menghindari resiko).

2.4.2 Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Di dalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditor yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang,

³⁷ Rudyanti Dorotea Tobing, Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi, Cet. 1, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2014, hlm. 185

atau jasa (pemohon kredit).³⁸ Pihak kreditor dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur UU Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitor dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).³⁹

Dalam UU Perbankan, obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Butir Angka 11 dan 12). Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor), maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut. dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut:

1. Jumlah maksimum kredit (*paltfond*), yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi platfond kreditnya (*overdraft*)
2. Cara atau media penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayaran mana akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening diatur.
3. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo ada 2 (dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu; (1) diangsur; atau (2) secara sekaligus lunas. Debitor berhak untuk sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang berhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
4. Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui dari berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitor. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut, yang berbentuk rekening koran, diberikan salinnya setiap bulan oleh bank kepada

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 158-160

³⁹ *Ibid*, hlm. 59

debitor yang bersangkutan.

5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada), kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar dimuka oleh debitor. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitor bila terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga.
6. Klausula *opersbarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain:
 - (2) debitor tidak membayar kewajiban secara sebagaimana mestinya; atau
 - (3) debitor pemilik jaminan pailit;
 - (4) debitor/pemilik jaminan meninggal dunia;
 - (5) harta kekayaan debitor/pemilik jaminan dilakukan penyitaan;
 - (6) *surcance van betaling*; atau
 - (7) debitor/pemilik jaminan ditaruh dibawah pengampunan.
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.
8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank.
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitor.

Penerapan prinsip kehati-hatian disebutkan UU Perbankan.⁴⁰ Prinsip kehati-hatian merupakan asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.

⁴⁰ Permadi Gandapraja, Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm. 21.

2.5 Perjanjian Kredit Pemilikan rumah

2.5.1 Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan rumah

Dalam keadaan perekonomian berjalan dengan normal, bank mendapat keuntungan dengan memungut bunga yang lebih besar terhadap dana yang dipinjamkan, dibandingkan bunga yang dibayarkan kepada penyimpan. Dalam keadaan perekonomian seperti sekarang hal itu sulit dicapai. Dari hasil penerimaan simpanan tersebut, kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa kredit. Kata kredit berasal dari *credere* yang berarti kepercayaan.⁴¹ Oleh karena itu industri perbankan diartikan pula perusahaan yang bergerak berdasarkan kepercayaan. Dengan demikian maju mundurnya industry perbankan tergantung kepada nasabahnya.

Sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit. Kredit yang diberikan makin besar, maka akan besar pula bunga kredit yang diterima. Dengan demikian bidang pemberian kredit harus dikelola dengan sebaik-baiknya agar tidak terjadi pos kerugian yang paling besar karena dengan adanya kredit yang macet, pada dana kredit tersebut pada umumnya sebagian besar berasal dari dana masyarakat. Umpama ada suatu berita bahwa pada salah satu bank tertentu kredit yang diberikan banyak mengalami kemacetan, maka dengan cepat nasabah mengambil semua sipanannya.

Akibatnya bank tersebut mengalami kekurangan uang tunai atau likuiditas sehingga tak heran banyak bank yang sudah ternama dan besar mengalami kebangkrutan dalam beberapa hari saja. Pendapat mengenai kredit antara lain menurut Eric L. Kohler dalam bukunya *Dictionary for Accountants*, kredit adalah “kemampuan untuk melaksanakan pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran akan dilakukan atau ditanggguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati”. Jadi dengan adanya kredit yang diterima maka penerima kredit menjadi mampu untuk mengadakan suatu pembelian, atau mengadakan suatu pinjaman dengan janji akan dibayar

⁴¹ Mgs. Edy Putra Tje’Arman, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 1.

kemudian hari. Menurut Ronodiwiryo, menyatakan bahwa “Kredit transaksi modal yang disertai kepercayaan sering kali dengan jaminan bahwa kredit akan dikembalikan setelah jangka waktu tertentu”.²⁶ Dengan demikian dapat diartikan bahwa unsur- unsur yang terkandung dalam kredit adalah adanya suatu penyerahan modal, adanya suatu kepercayaan, adanya suatu jaminan, adanya suatu jangka waktu tertentu. Dengan demikian unsur bunga tidak ditonjolkan dalam pendapatnya.

Menurut Mubiyarto, “Kredit merupakan suatu alat untuk membentuk suatu penciptaan modal. Kredit adalah transaksi antara dua pihak dimana yang pertama disebut kreditur menyediakan sumber-sumber ekonomi berupa barang jasa atau uang dengan janji bahwa pihak kedua atau debitur akan membayar kembali pada waktunya yang telah ditentukan”. Jadi menurut penulis tersebut unsur-unsurnya adalah suatu alat untuk menciptakan modal yang dapat berupa barang, jasa atau uang dan akan dikembalikan dalam waktu yang ditentukan.

Menurut Savelberg menyatakan “Kredit mempunyai arti antara lain sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seorang mengalihkan sesuatu dari orang lain dan juga sebagai jaminan dimana seseorang mengambil sesuatu kepada orang lain dengan tujuan akan memperoleh kembali apa yang diserahkan itu untuk keuntungan dan berkewajiban mengembalikan sejumlah pinjaman itu dikemudian hari”.⁴² Jadi menurut penulis tersebut yang ditonjolkan adanya suatu perikatan dan jaminan dimana dengan jaminan tersebut maka seseorang akan memperoleh kembali apa yang telah diserahkan. Menurut pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH. ajaran Levig sudah menunjukkan adanya sesuatu kekhususan arti hukum dari kredit yaitu pinjaman uang. Dimana pemberi kredit atau kreditur percaya menyerahkan uang kepada penerima kredit (debitur), oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu dibelakang hari. Oleh Levig untuk kepercayaan itu adalah kemampuan ekonomi debitur. Sedangkan ajaran Savelberg menunjukkan pada arti hukum kredit dengan uang, yaitu kreditur percaya bahwa debitur dapat dipercaya untuk

⁴² H.M. Hazniel Harun SH., *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta: Yayasan Tritura 66, 1991), hlm. 2.

memenuhi perikatannya. Secara etimologi kredit berasal dari bahasa Yunani “*Credere*” yang mempunyai arti kepercayaan. Dalam kehidupan sehari-hari kata kredit bukan merupakan kata yang asing bagi masyarakat. Perkataan kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat modern yang tinggal di kota-kota besar, tetapi juga dikenal oleh masyarakat yang tinggal di pedesaan. Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan, oleh karena itu apabila seorang kreditur memberikan kredit kepada debiturnya berarti bahwa kreditur percaya bahwa uang yang telah dipinjamkan kepada debitur tersebut akan dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Dengan demikian apabila seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit atau debitur di masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan maka terjadilah perjanjian kredit. Dengan adanya perjanjian kredit tersebut maka terdapat prestasi dan kontraprestasi. Prestasi adalah apa yang akan diberikan oleh bank kepada debiturnya, biasanya berbentuk uang, sedangkan kontraprestasi adalah apa yang telah diperjanjikan oleh debitur kepada bank atau krediturnya, dapat berupa uang, barang ataupun jasa. Dengan adanya prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang, maka dapat dijelaskan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah suatu pembayaran dari prestasi yang telah diberikan oleh kreditur kepada debiturnya.

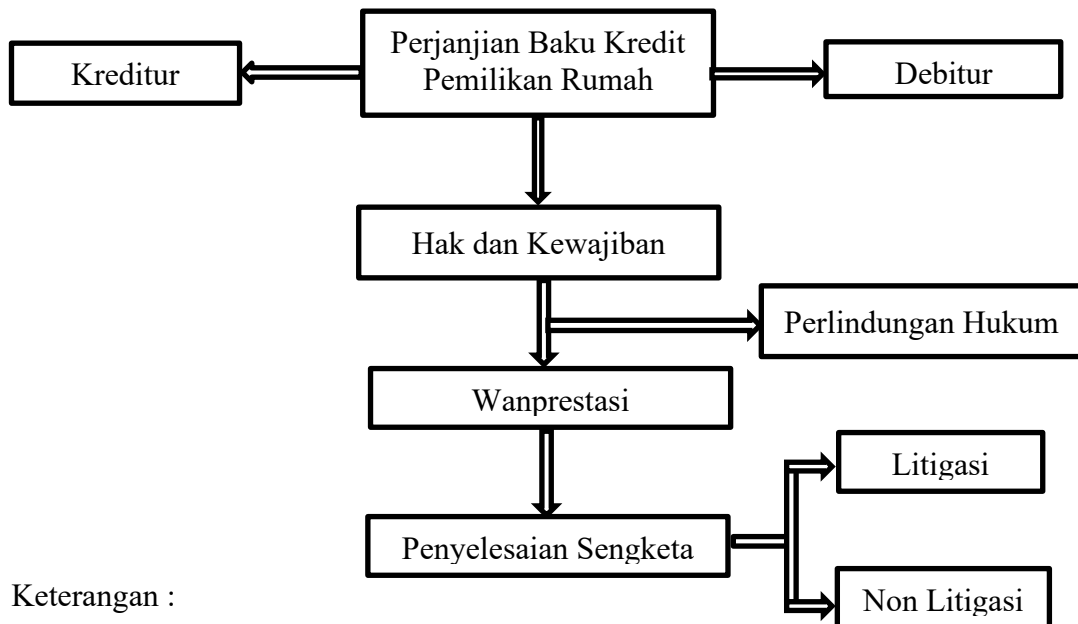
Bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan kredit menurut saluran-saluran formal, dimana salah satu tugas bank adalah menghimpun dana dari masyarakat melalui jalur kredit. Dari pengertian-pengertian tentang kredit di atas, maka pada dasarnya kredit itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain. Orang atau badan demikian lazim disebut kreditur.
2. Adanya pihak yang membutuhkan/meminjam uang, barang atau jasa. Pihak ini lazim disebut Debitur.
3. Adanya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur.
4. Adanya janji atau kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.

5. Adanya perbedaan waktu yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang, barang ataupun jasa oleh kreditur dengan saat pembayaran kembali oleh debitur.
6. Adanya resiko yaitu akibat adanya unsur-unsur perbedaan waktu seperti di atas, dimana masa yang akan datang merupakan sesuatu yang belum pasti, maka kredit itu pada dasarnya mengandung resiko. Resiko tersebut berasal dari bermacam-macam sumber, termasuk didalamnya penurunan nilai uang karena inflasi dan sebagainya.
7. Adanya bunga yang harus dibebankan oleh kreditur kepada debitur (walaupun ada kredit yang tidak berbunga).

Pengertian kredit pemilikan rumah adalah kredit yang disediakan untuk membiayai pembelian rumah. Pengertian rumah ada yang berbentuk rumah tinggal, rumah toko dan rumah usaha. Kredit pemilikan rumah selain untuk pembiayaan pembelian rumah dalam bentuk biasa juga berlaku pula untuk rumah susun. Pengkaitan besarnya kredit yang dapat diminta dengan jumlah penghasilan calon nasabah, berarti makin besar jumlah kredit yang dapat diminta maka makin besar pula penghasilan calon nasabah, dengan demikian kemampuan mengangsur makin besar, begitu sebaliknya bagi yang berpenghasilan kecil.

2.6 Kerangka Pikir



Bahwa telah dilakukan perjanjian baku kredit antara kreditur dan debitur, dimana pihak pertama sebagai kreditur atau yang memberi kredit terhadap rumah serta pihak kedua sebagai debitur yang akan digunakan untuk tempat tinggal. Berkaitan dengan perjanjian kredit ini, antara para pihak yakni pihak pertama dan pihak kedua memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Namun, seiring berjalannya kerjasama, sering terjadi kasus yang terdapat hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi, oleh sebab itu maka Para Pihak melakukan penyelesaian perselisihan tersebut. Atas upaya-upaya non litigasi yang telah dilakukan dan masih tidak terpenuhinya kesepakatan antara Para Pihak. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi perumahan sangat penting karena konsumen sering kali menjadi pihak yang dirugikan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 memberikan kerangka hukum untuk melindungi hak konsumen dan mengatur kewajiban *developer*. Meskipun ada peraturan yang jelas, pelanggaran seperti wanprestasi dari *developer* sering terjadi, menimbulkan kerugian bagi konsumen. Penting bagi konsumen untuk memeriksa legalitas dan persyaratan administrasi dalam transaksi perumahan serta memahami hak-hak mereka. Penyelesaian sengketa bisa dilakukan melalui non litigasi seperti mediasi, arbitrase, atau melalui litigasi yaitu gugatan pengadilan, dengan tujuan menciptakan lingkungan yang lebih adil dan aman dalam industri perumahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum merupakan suatu pendekatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis.⁴³ Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mempelajari, melihat dan menelaah mengenai beberapa hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, peraturan hukum dan sistem hukum yang berkenaan dengan permasalahan penelitian ini. Hukum berdasarkan kenyataan atau fakta secara objektif di lapangan, baik berupa pendapat, sikap dan perilaku aparat penegak hukum dalam melaksanakan penegakan hukum secara normatif.

3.2 Jenis dan Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah hukum yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang fokusnya menganalisis norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan pada praktik hukum di lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder seperti teori, konsep, asas hukum, serta peraturan perundang-undangan untuk menemukan, menjelaskan, dan menyelesaikan isu hukum.⁴⁴ Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya.⁴⁵ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif. Metode pendekatan yang bersifat Yuridis Normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 1983, hlm. 43

⁴⁴ Kosnoe, *Metode Ilmu Hukum Normatif (Suatu Teori Tentang Metode Ilmu Hukum Positif)*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1985, hlm. 5

⁴⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006, hlm. 160.

pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan.⁴⁶

Sifat penelitian skripsi ini adalah deskriptif analitis. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok Sifat penelitian skripsi ini adalah deskriptif analitis. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa, gambaran atau lukisan secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.⁴⁷ Penelitian deskriptif analitis adalah analisis penelitian yang mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya, kemudian dianalisa berdasarkan teori-teori dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan tersebut sehingga sampai pada sebuah kesimpulan. Penelitian deskriptif ditujukan untuk:

- a) Mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melahirkan gejala yang ada;
- b) Mengidentifikasi masalah atau memeriksa kondisi dan praktek-praktek yang berlaku;
- c) Membuat perbandingan atau evaluasi;
- d) Menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi masalah yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.”⁴⁸

Peter Mahmud Marzuki memberikan pengertian penelitian hukum merupakan suatu proses berpikir untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴⁹ Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang diamati.⁵⁰ Penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang

⁴⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990 hlm. 9.

⁴⁷ Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003, hlm. 54.

⁴⁸ Jalaludin Rakhmat, *Metode Penelitian Komunikasi*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1999, hlm. 71.

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 35.

⁵⁰ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011, hlm. 5.

dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

3.3 Sumber dan Jenis Data

Sumber data merupakan tempat dari mana data tersebut diperoleh. Proses penelitian ini menggunakan data yang diperoleh berdasarkan data lapangan dan data pustaka. Jenis data pada penulisan ini menggunakan dua jenis data, yaitu:

3.3.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama. Data primer merupakan data yang diperoleh dari perjanjian kredit rumah antara kreditur dan debitur atau penelitian secara langsung yang tentunya berkaitan dengan pokok penulisan. Penulis akan mengkaji dan meneliti sumber data yang diperoleh dari hasil penelitian dalam bentuk analisis data.

3.3.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan melakukan studi dokumen, arsip dan literatur-literatur yang berkaitan dalam penulisan dengan mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis, konsep-konsep dan pandangan-pandangan, doktrin dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian.

Jenis data sekunder dalam penulisan skripsi ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier :

a) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menggantikan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan.
 7. POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
 8. Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 dan yang lebih baru, Permen PUPR Nomor 35/2021.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer yang berupa Peraturan perundang-undangan dan analisis data.
 - c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berdasarkan dari literatur-literatur, media masa, internet dan lain-lain.

3.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.4.1 Pengumpulan Data

a. Studi kepustakaan

Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan baik dari bahan hukum primer dapat berupa undang-undang dan peraturan pemerintah maupun dari bahan hukum sekunder berupa penjelasan bahan hukum primer, dilakukan dengan cara mencatat dan mengutip buku dan literatur maupun pendapat para sarjana atau ahli hukum lainnya yang berhubungan dengan penulisan ini.

3.4 Pengolahan Data

Proses pengolahan data menggunakan data yang diperoleh dari data sekunder maupun data primer kemudian dilakukan metode sebagai berikut:

- a. Identifikasi, merupakan data yang diperoleh dan setelah itu periksa untuk diketahui apakah masih terdapat kekurangan atau apakah data tersebut sesuai dengan permasalahan dalam penulisan yang akan dibahas.
- b. Klasifikasi data, merupakan penyusunan data dengan cara mengklasifikasikan, menggolongkan, dan mengelompokkan masing-masing data pada tiap-tiap pokok bahasan .

- c. Sistematisasi, merupakan data yang diperoleh dan telah diubah kemudian dilakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis.

3.5 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian pada penulisan ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan secara deskriptif, dengan melalui penggambaran argumentasi dari data yang diperoleh atau hasil wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut kemudian diolah dengan menarik kesimpulan secara induktif yang dilengkapi dengan hasil studi kepustakaan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah penulis sampaikan dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen. Karena juga pada dasarnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hadir untuk memastikan hal itu. Debitur selaku konsumen mempunyai kedudukan yang seimbang dengan bank selaku pelaku usaha, sehingga bisa mengajukan gugatan manakala hak-haknya sebagai konsumen dirugikan, termasuk perlindungan hukum dalam hal terjadinya pelanggaran atas klausula baku dimana perjanjian tersebut batal demi hukum. UUPK telah memuat standar yang jelas terkait informasi yang harus disampaikan kepada konsumen sebelum menandatangani perjanjian. Perlindungan hukum yang diberikan oleh debitur yang mengalami kerugian akibat adanya kebijakan penerapan bunga *floating* yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Perbankan yang menggunakan kontrak baku dapat dijumpai dalam Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dan Pasal 30 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 6 / POJK. 07 / 2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.
2. Bahwa suatu perjanjian baku atau perjanjian standar merupakan suatu perjanjian yang kurang mencerminkan dari pada prinsip asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam KUH Perdata dalam Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Upaya-upaya yang dapat dilakukan pihak debitur untuk mendapatkan kepastian hukum akibat adanya penerapan bunga *floating* dalam perjanjian baku KPR yaitu:

- (a) Membuat pengaduan atau laporan ke OJK.
- (b) Menyelesaikan di luar pengadilan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS) sesuai dengan pasal 42 POJK Nomor 6/POJK.07/2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.
- (c) Membuat surat somasi secara individu atau melalui kuasa hukum.
- (d) Menggugat pihak Bank ke Pengadilan Negeri.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, dapat penulis kemukakan saran yang diharapkan dapat berguna untuk memberikan solusi bagi permasalahan yang dihadapi, yakni sebagai berikut:

1. Diharapkan perlunya instrumen hukum berupa undang-undang atau peraturan pelaksana yang secara eksplisit mengatur mengenai ketentuan penggunaan kontrak standar dan juga perlunya instrument hukum yang mengatur secara khusus mengatur mengenai perjanjian kredit. Lembaga perbankan diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memberikan pinjaman kredit. Kemudahan dalam aspek permohonan hingga aspek penyelesaian sengketa. Upaya untuk memberikan kemudahan bagi nasabah perlu didukung oleh perubahan sistem hukum internal yang dibangun oleh perbankan, seperti melakukan revisi terhadap Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maupun revisi terhadap peraturan pelaksana lainnya.
2. Pemerintah, Bank Indonesia serta instansi terkait diharapkan dapat mengambil peran dalam membatasi penggunaan klausula baku dalam perjanjian kredit demi untuk mewujudkan perlindungan hukum yang seimbang dan merata kepada konsumen dan pelaku usaha melalui hak dan kewajibannya yang sesuai dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta Bank diharapkan mampu memiliki kesadaran hukum dalam mencantumkan klausula – klausula pada perjanjian kredit agar lebih adil, patut dan dapat menyesuaikan dengan ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta, Rineka Cipta.
- Asnawi dan Muhammad, Natsir. 2017. *Aspek Hukum Perjanjian Pra Kontrak*. Yogyakarta, UII Press.
- Atiyah, Putri. 1998. *An Introduction to The Law Contract Fourth Edition*. Oxford, Clarendon Press.
- Atmadjaja, Djoko Imbawani. 2016. *Hukum Perdata*. Malang, Penerbit Setara Press.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1978. *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku*. Jakarta, BPHN, Departemen Kehakiman.
- _____. 1980. *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangan di Indonesia*. Medan, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Dalam Mata Pelajaran Hukum Perdata Pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- _____. 1980. *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku*. Jakarta, BPHN, Departemen Kehakiman.
- _____. 1981. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung, Alumni.
- _____. 1981. *Perjanjian Baku dan Perkembangannya*. Bandung, Alumni.
- _____. 1990. *Hukum Benda Nasional*. Bandung, Alumni.
- _____. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung, Alumni.
- _____. 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Budiono, Herlien. 2006. *Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- _____. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Gandapraja, Permadi. 2004. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.

- Gazali, Djoni Saputra. dan Usman, Rachmadi. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Hadjon, Philipus. 2007. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya, Percetakan M2 Print.
- Harun, Hazniel. 1991. *Hukum Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta, Yayasan Tritura 66.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta, Kencana Prenadamedia Group.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung, PT Refika Aditama.
- Indrajaya, Rudy. 2000. *Era Baru Perlindungan Konsumen*. Bandung, IMNO.
- Kosnoe, Metode. 1985. *Ilmu Hukum Normatif (Suatu Teori Tentang Metode Ilmu Hukum Positif)*. Jakarta, Universitas Indonesia.
- Lux, Kenneth & Mistake, Adam Smith. 1990. *How a Moral Philosophe Invested Economics and Ended Morality*. Boston (London), Hambhala.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Melati, Sri Gambir. 2000. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung, Alumni.
- Moleong, Lexy. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1986. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, Citra Aditya Bakti.
- _____. 2006. *Hukum Perikatan*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Nazir, Mohammad. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Nugroho, Adi Susanti. 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta, PT Telaga Ilmu Indonesia.
- Pasribu, Chairun & Lubis, Suharawardi. 2011. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta, Airlangga.
- Rahardjo, Satjipto. 2009. *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta, Genta Publishing.
- Rahman, Hasanudin. 2003. *Contract Drafting*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Rakhmat, Jalaludin. 1999. *Metode Penelitian Komunikasi*. Bandung, Remaja Rosdakarya.

- Rasjidi, Lili dan Putra, Wyasa. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Safira, Martha Eri. 2017. *Hukum Perdata*, Edisi I. Ponorogo, CV. Nata Karya.
- Sembiring, Sentosa. 2012. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung, CV. Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soeroso, Raden. 1999. *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*. Bandung, Alumni Bandung.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta, Penerbit Liberty.
- Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, PT Inermasa.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. ed. 2017. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Cetakan 43. Jakarta, Balai Pustaka.
- Syahrani, Riduan. 1999. “*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*”. Bandung, Citra Aditya.
- Tje’Arman, Mgs. Edy Putra. 1985. *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta, Liberty.
- Tobing, Rudyanti Dorotea. 2014. *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi*. Cet. 1. Surabaya, Laksbang Pressindo.
- _____. 2014. *Hukum Perjanjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*. Yogyakarta, Laksbang Grafika.
- Tunggal, Hadi Setia. 2005. “*Undang-Undang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Perturan Pelaksananya*”. Jakarta, Harvarindo.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- _____. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Widjaja, Gunawan. 2001. *Hukum Arbitrase*. Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Widjarto. 1997. *Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah*. Jakarta, Info Bank.

Wulan, Retno & Iskandar. 1983. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*. Bandung, Alumni.

Jurnal dan Artikel:

Asnawi, Muhammad Natsir. 2017. “*Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*”. Jurnal Masalah-Masalah Hukum 46 (1).

Arifin, Miftah. 2020. “*Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*”. Jurnal Ius Constituendum 5 (1).

Doly, Denico. 2011. “*Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*.” Vol. 2. No. 2.

Hartati, Nurohmat Sawitri Yuli & Daud, M. Rusdi. 2021. “*Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Peminjaman Uang Berbasis Teknologi Finansial (Koinwork)*”. Al-Qisth Law Review 5, No. 1.

Maulana et al. 2021. “*Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Standard Clause in the Credit Contract*” Jurnal USM Law Review 4, No. 1.

Muhtarom. 2014. *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Vol. 26. No. 1. LPPM UMS.

Muryati, Dewi Tuti. 2011. “*Pengaturan Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi Di Bidang Perdagangan*”. Journal Dinamika Sosial Budaya 13 (1).

Muskibah dan Hidayah, Lili Naili. 2020. “*Penerapan Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standar Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah di Indonesia*” Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 4, No. 2.

Niagara, Serena Ghean. 2019. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Penjual dalam Transaksi Elektronik*. Palrev: Journal Of Law, Volume 2 No. 1.

Pamela, et al. 2022. “*Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan*”. Lex Privatum X, No. 1.

Rakoff, Tood D. 1983. *Contract of Adhesion an Essay Inreconstruction*.

Sari, Indah. 2020. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Volume 11, No. 1, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.

Sinaga, Niru Anita. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, Desember.

Zaenal Arifin, dan Soegianto, Diah Sulistiyani RS. 2020. “*Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan PengadaanBarang/Jasa Pemerintah Pada Bidang Konstruksi*”. Jurnal USM Law Review 3 (1).

Zakiyah, Zakiyah. 2011. “*Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*” Al-Adl : Jurnal Hukum 9, No. 3 January.

Peraturan Perndang-undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai pengganti Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan.

POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 dan yang lebih baru, Permen PUPR Nomor 35/2021.

Sumber – Sumber Lain:

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>
Diakses pada tanggal 01 Maret 2025 Pukul 10.12 wib.