

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH KPR

Immanitya Ilma Naufalina⁽¹⁾

Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso Surabaya

Ferdiansyah Putra⁽²⁾

Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso Surabaya

Intan Aprilia Permata Sari⁽³⁾

Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso Surabaya

Abstrak : Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Peranan bank seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya yang dapat digunakan sebagai tambahan dana guna kegiatan usaha para nasabah/debitur. Tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya. Kegiatan bank sebagai penghimpun dana masyarakat dapat dilihat dari aktivitas bank yang menghimpun dana melalui dalam bentuk simpanan. Sedangkan kegiatan bank dalam hal penyalur dana masyarakat adalah melalui pemberian kredit bagi masyarakat. Makna kredit dalam perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (11) UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian KPR oleh Bank sebenarnya merupakan salah satu bentuk pelaksanaan bank dalam kaitannya dengan pembangunan nasional, hal ini ditunjang dengan keberadaan Pasal 4 UU Perbankan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam ketentuan Pasal 4 tersebut, maka perbankan Indonesia mempunyai ciri khas tersendiri jika dibandingkan dengan perbankan pada umumnya.

Perlindungan hukum muncul ketika hak salah satu pihak berkurang karena tidak terpenuhinya kewajiban dari pihak lain. Didalam sebuah perjanjian tidak terlaksanakannya kewajiban tersebut bisa disebut wanprestasi. Ketika kreditur berusaha meraih keuntungan yang sangat besar dengan cara tidak menjalankan prestasinya. Maka debitur memiliki perlindungan hukum yang diatur dalam pasal 18 Undang-undang perlindungan konsumen dan pasal 1276 KUHPerdota

Upaya hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan seseorang atas dasar tidak diberikannya hak yang seharusnya didapatkan. Didalam hukum

perdata terdapat beberapa upaya yang bisa dilakukan dalam menyelesaikan sengketa perdata khususnya pada kasus pembelian kredit rumah KPR.

Kata kunci: Perjanjian, Kredit, Rumah

***Abstract :** The bank is one of the financial institutions whose main function is to collect and channel public funds. The role of banks as stated in Article 1 paragraph (2) of Law Number 10 of 1998 concerning Amendments to Law Number 7 of 1992 concerning Banking (hereinafter referred to as the Banking Law) is to channel funds to the public in the form of credit and / or other forms can be used as additional funds for the business activities of customers / debtors. The additional funds really support business activities in particular and economic activities in general. Bank activities as public fund collectors can be seen from bank activities that collect funds in the form of deposits. Meanwhile, the activities of banks in channeling public funds are through the provision of credit to the public. The meaning of credit in banking as referred to in Article 1 point (11) of Law no. 10 of 1998 concerning Banking that credit is the provision of money or an equivalent claim, based on a loan agreement between the bank and another party which requires the borrower to pay off its debt after a certain period of time with interest. The provision of KPR by banks is actually a form of bank implementation in relation to national development, this is supported by the existence of Article 4 of the Banking Law that Indonesian banking aims to support the implementation of national development in the context of increasing equity, economic growth and national stability towards improving people's welfare. Lots. In the provisions of Article 4, Indonesian banking has its own characteristics when compared to banking in general.*

Legal protection arises when one party's rights are reduced due to non-fulfillment of the obligations of the other party. In an agreement the non-fulfillment of these obligations can be called default. When creditors are trying to achieve huge profits by not carrying out their achievements. So the debtor has legal protection regulated in article 18 of the consumer protection law and article 1276 of the Civil Code

Legal remedy is an act that is carried out by a person on the basis of not being given the rights that should be obtained. In civil law, there are several efforts that can be made in resolving civil disputes, especially in cases of buying mortgage housing loans.

Key Word: Agreement, Credit, House

A. Pendahuluan

Indonesia sebagai Negara kepulauan memiliki beberapa wilayah yang penduduknya tersebar dari Sabang sampai Merauke. Banyaknya penduduk menjadikan Indonesia harus dapat meningkatkan berbagai macam sektor yang ada, guna terpenuhinya kebutuhan masyarakat terutama dalam sektor

perekonomian terkait pembangunan nasional demi terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Kegiatan di bidang ekonomi diharapkan membuahkan hasil yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat terutama dalam hal pendapatan karena tingkat pendapatan masyarakat merupakan faktor yang sangat mempengaruhi daya beli masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Kebutuhan pokok yang wajib untuk dipenuhi oleh manusia yaitu sandang, pangan, papan. Kebutuhan akan papan sebagai pemenuhan tempat tinggal yaitu rumah yang nyaman untuk tempat berlindung, berkumpul dan berkomunikasi bagi anggota keluarga, namun karena keterbatasan dana, banyak dari penduduk Indonesia yang masih belum dapat memenuhi kebutuhan akan papan sehingga tidak sedikit yang membeli rumah dengan cara cicilan jangka waktu tertentu. Dalam hal ini dibutuhkan pihak sebagai perantara untuk meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut, dan pihak perantara yang dominan dalam hal ini adalah bank.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Peranan bank seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya yang dapat digunakan sebagai tambahan dana guna kegiatan usaha para nasabah/debitur. Tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya. Kegiatan bank sebagai penghimpun dana masyarakat dapat dilihat dari aktivitas bank yang menghimpun dana melalui dalam bentuk simpanan. Sedangkan kegiatan bank dalam hal penyalur dana masyarakat adalah melalui pemberian kredit bagi masyarakat. Makna kredit dalam perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (11) UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian KPR oleh Bank sebenarnya merupakan salah satu bentuk pelaksanaan bank dalam kaitannya dengan pembangunan nasional, hal ini ditunjang dengan keberadaan Pasal 4 UU Perbankan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam ketentuan Pasal 4 tersebut, maka perbankan Indonesia mempunyai ciri khas tersendiri jika dibandingkan dengan perbankan pada umumnya. Dapat dikatakan bahwa perbankan nasional Indonesia mempunyai fungsi dan tujuan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, bahwa penghimpunan dan penyaluran dana dari dan kepada masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan negara, yaitu dalam rangka mewujudkan trilogi nasional dalam meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak, artinya tujuan yang hendak dicapai oleh perbankan nasional adalah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia bukan golongan orang atau perseorangan saja.¹

Suatu perjanjian terjadi berlandaskan atas asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua belah pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya perjanjian melalui suatu proses negosiasi di antara mereka. Namun saat ini banyak perjanjian terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang, tetapi perjanjian itu terjadi dengan sebuah perjanjian baku yang mana isi dari perjanjian sudah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak (dalam hal ini adalah bank) dan wajib untuk ditaati oleh konsumen/nasabah.

Dalam praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan

¹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.141

dalam perjanjian baku (*standard contract*).² Penggunaan syarat – syarat standar di lingkungan perbankan telah dilakukan dengan membuat model (bentuk) perjanjian cetak dan didorong keinginan mendapatkan jaminan pengembalian dana yang dipinjamkan kepada nasabah, cenderung memberatkan nasabah. Perjanjian kredit bank dalam bentuk “*standard contract*” adalah perbuatan hukum yang dilakukan lebih dari satu pihak, yaitu hubungan kontraktural antara bank dengan nasabahnya.³

Pada dasarnya perjanjian baku selalu menguntungkan salah satu pihak yang dalam hal ini adalah bank. Prinsip dari perjanjian baku adalah “*take it or leave it*” dan nasabah merupakan pihak yang terdesak oleh kebutuhannya untuk dapat memiliki rumah dengan cara cicilan sehingga diwajibkan untuk memenuhi seluruh isi dari perjanjian yang telah dibuat secara sepihak oleh pihak bank.

Untuk memberikan kredit kepada debitur (nasabah), pihak bank atau kreditur melakukan sejumlah analisis terhadap debitur. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian, yaitu melakukan analisis dan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*) dan prospek usaha dari debitur (*condition of economy*) atau yang lebih dikenal dengan istilah *The Five C's of Credit*. Agunan atau jaminan (*collateral*) merupakan salah satu hal penting yang digunakan oleh kreditur untuk menjamin pelunasan piutangnya karena jika terjadi kredit macet, kreditur bisa menjual agunan milik debitur yang ada ditangannya untuk melunasi utang debitur. Lebih lanjut, dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/Kep/ Dir tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit juga dikemukakan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶

² Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT.

Gramedia Pustaka Utama, hlm.237

³ H.P. Panggabean, 2012, *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bandung, PT. Alumni, hlm.49

Dalam perjanjian dikenal adanya asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang melakukan perjanjian harus dilandaskan pada itikad baik. Asas itikad baik pada umumnya telah menjadi landasan fundamental bagi pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, sebab tanpa dilandasi dengan itikad baik dari para pihak, tidak mungkin perjanjian tersebut akan berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Itikad baik merupakan sikap batin yang tidak dapat dilihat dengan kasat mata sehingga sulit untuk menentukan batasannya. Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji dan perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.⁷ Tiga perilaku tersebut mengandung nilai- nilai kejujuran bagi dari pihak bank maupun pihak nasabah.

Nasabah atau biasa disebut kreditur pada hakikatnya memiliki hak sebagai konsumen. Namun fakta membuktikan bahwa ada beberapa kreditur yang tidak bisa menepati prestasinya, dengan berbagai alasan. Salah satu alasannya adalah kreditur ingin mendapatkan keuntungan yang besar, namun mengabaikan beberapa hak dari debitur yang harus dicerai kususny dalam pembelian rumah KPR. Dengan melihat permasalahan yang ada, maka penulis ingin melakukan penelitian sebagai tugas akhir yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH KPR”

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang timbul dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit pembelian rumah KPR?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur ketika kreditur melakukan wanprestasi ?

C. Metode Penelitian

Penelitian pada kali ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif. Hal ini dikarenakan dalam penelitian ini akan mengelaborasi, dan mengkomparasikan permasalahan yang ada dengan kondisi atau fakta di lapangan. Dengan begitu maka bisa dilihat apakah ada sebuah pelanggaran atau ketidak selarasan antara peraturan yang ada dengan fakta di lapangan. Setelah ditemukan sebuah ketidak selarasan maka penulis akan berusaha untuk mencari sebuah solusi yang kongkret dalam sebuah permasalahan yang terjadi.

Metode penelitian yang digunakan pada saat ini mengacu pada argumentasi Philipus M. Hadjon. Dimana Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa harus adanya keselarasan antara hukum yang tertulis (*Law in the book*) dengan hukum yang ada di lapangan (*Law in the action*).⁴ Dengan begitu dalam pembahasan yang ada dalam ini pada awalnya akan membahas mengenai hukum yang tertulis yang diambil dari beberapa sumber hukum. Selanjutnya penelitian ini akan membahas mengenai hukum yang berlaku di lapangan. Ketika ditemukan ketidak selarasan antara hukum yang tertulis dengan hukum yang ada di lapangan maka hal tersebut menjadi titik permasalahan.

Permasalahan yang ada kemudian akan dibahas dengan beberapa sumber hukum yang terkait dengan penelitian ini. Dengan demikian dapat ditemukan beberapa solusi yang tidak bertentangan dengan hukum yang ada. Hal ini dikarenakan ketika sebuah solusi masih bertentangan dengan hukum maka akan menimbulkan sebuah permasalahan yang baru.

D. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pembelian Rumah KPR

⁴ Philipus. M Hadjon dan Tatiek Sri, 2005, ARGUMENTASI HUKUM, Yogyakarta:UGM pers, Hal. 3

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa ;

“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.⁵

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH

⁵ R. Subekti, Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni Bandung. 1986, hlm. 13.

Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.⁶

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :⁷

- A. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- B. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- C. Jangka waktu pembayaran kredit.
- D. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- E. Cara pembayaran kredit.
- F. Klausula jatuh tempo

⁶ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

⁷ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 60.

- G. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- H. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- I. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur

Setelah melihat pendapat para sarjana tentang perjanjian kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar hukum eksistensi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- A. Dilihat dari aspek konsensual dan obligatoir
 - a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - b. Bagian Umum Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - c. Peraturan Pemerintah.
 - d. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
- B. Dilihat dari aspek rill
 - a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - b. Peraturan Pemerintah.
 - c. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.

Ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam model-model perjanjian kredit bank.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif, maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum tersebut muncul ketika tidak diberikannya hak salah satu pihak, dan tidak dilaksanakannya tanggung jawab dari salah satu pihak.

Kreditur, maupun debitur sejatinya memiliki hak dan tanggung jawab masing-masing, diantaranya :

- A. Konsumen. Berkewajiban membayar sesuai syarat dan cara pembayaran dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Jika terlambat maka didenda atau ditegur, dan apabila jika tidak bisa membayar maka perjanjian dibatalkan dan uang yang dibayar dipotong ganti rugi pengembang. Hak konsumen sesuai pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- B. Pihak bank. Kewajiban memberikan kredit sesuai porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit. Haknya memperoleh informasi yang jelas dan benar tentang keadaan keuangan dari kosumen. Berhak juga atas pembayaran angsuran yang ditambah bunga dan denda serta jaminan.

Kreditur, dan debitur harus mendapatkan hak sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati dalam sebuah perjanjian tertulis. Dimana selain hak dan kewajiban diatas, masih ada hak dan kewajiban lain yang tertulis dalam sebuah perjanjian. Mengingat setiap orang mempunyai hak dalam kebebasan membuat perjanjian.

Kebebasan perjanjian memang dapat ditemui dalam sebuah asas dalam perjanjian, namun pada dasarnya kebebasan tersebut masih ada batasannya yang berfungsi untuk memberikan keadilan bagi kedua belah pihak. Kebebasan tersebut dibatasi dalam syarat syahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1130 KUHPerdota.

Namun ada beberapa perjanjian yang sengaja dibuat dalam bentuk yang sangat panjang dengan tujuan supaya debitur malas membaca isi perjanjian tersbut. Hal inilah yang sering terjadi pada perjnjian pembelian kredit rumah KPR. Kreditur berusaha mendapatkan keuntungan yang besar dengan cara mengambil sebagian hak dari debitur. Oleh karena itulah muncel sebuah perlindungan hukum yang tertera dalam pasal 18 Undang-undang perlindungan Konsumen.

Dimana dalam pasal tersebut melarang dengan tegas pencantuman Klausul baku pada setiap dokumen dan atau penyampaian yang tujuannya merugikan konsumen, bahkan pada ayat (3) ditegaskan bahwa “Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Selain itu perlindungan hukum terhadap debitur juga diatur dalam pasal 1276 KUHPerdara, apabila kreditur terbukti melakukan perbuatan wanprestasi. Melihat penjelasan diatasmaka dapat disimpulkan bahwa terdapat dua bentuk perlindungan hukum, yaitu perihal klausula yang dilarang yang diatur dalam pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen, dan perihal kreditur wanprestasi yang diatur dalam pasal 1276 KUHPerdara.

2. Upayah Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Debitur Ketika Kreditur Melakukan Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*”, dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁸

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

⁸ Munir Fuady, *Op. Cit*, Hal. 87-88

- A. Wanprestasi berupa tidak memenuhiprestasi;
- B. Wanprestasi berupa terlambat memenuhiprestasi;
- C. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhiprestasi;
- D. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.⁹

Upaya hukum ialah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, tidaklah sesuai dengan apa yang diinginkan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak.

Upaya hukum terbagi jadi dua macam, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa Adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki hukum tetap. Upaya hukum biasa terbagi menjadi tiga yaitu perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi.

- A. perlawanan (*verzet*),

Perlawanan ialah Suatu upaya hukum terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak tergugat (disebut putusan verstek). Yang terdapat dalam pasal 129 HIR. Verzet tersebut dapat dilakukan pada tenggang waktu atau tempo 14 hari (termasuk juga hari libur) setelah suatu putusan putusan verstek tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak tergugat karena pihak tergugat tidak menghadiri persidangan. Syarat-syarat verzet yaitu dalam Pasal 129 ayat (1) HIR:

- a. keluarnya suatu putusan verstek

⁹ Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992). Hal.45

- b. jangka waktu untuk mengajukan perlawanan ialah tidak boleh lewat dari empat belas(14) hari dan jikalau adanya eksekusi tidak boleh lebih dari delapan(8) hari
- c. Verzet tersebut dimasukan dan juga diajukan kepada Ketua PN di dalam wilayah hukum dimana pihak penggugat telah mengajukan gugatannya tersebut.

B. Banding

Banding ialah suatu upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan Negeri. Yang berdasar pada UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan juga pada UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding tersebut harus diajukan dan ditujukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang telah menjatuhkan putusan (pasal 7 UU No 20/1947). Urutan banding berdasarkan pada Pasal 21 UU No 4/2004 jo. pasal 9 UU No 20/1947 yang mana mencabut ketentuan dari pasal 188-194 HIR, ialah:

- a. adanya pernyataan ingin banding
- b. panitera membuat suatu akta banding
- c. Telah dicatat dalam register induk perkara
- d. pernyataan banding harus telah di terima oleh pihak terbanding paling lama empat belas(14) hari sesudah suatu pernyataan banding tersebut dibuat.
- e. Pihak pembanding juga dapat membuat suatu memori banding, terbanding juga bisa mengajukan suatu kontra memori banding.

C. Kasasi

Bedasarkan pada pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi ialah suatu pembatalan putusan atas sautu penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan pada tingkat peradilan akhir.

Dalam Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi ialah merupakan putusan banding. Adapun alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan di dalam pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 yaitu:

- a. tidak berwenang (baik itu merupakan kewenangan absolut maupun kewenangan relatif) untuk melampaui batas suatu wewenang;
- b. salah menerapkan ataupun melanggar hukum yang berlaku
- c. lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang telah diwajibkan oleh peraturan perUU yang dapat mengancam kelalaian dengan batalnya suatu putusan yang bersangkutan atau berkaitan

Upaya hukum luar biasa Adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan juga dalam dasarnya upaya hukum ini tidaklah menanggukuhkan eksekusi. Yang didalamnya mencakup *Perlawanan pihak ketiga (denderverzet) terhadap sita eksekutoria*, dan Peninjauan kembali (*request civil*)

A. *Perlawanan pihak ketiga (denderverzet) terhadap sita eksekutoria*

Perlawanan pihak ketiga ini terjadi bilamana dalam putusan pengadilan yang telah merugikan kepentingan dari pada pihak ketiga, oleh karenanya pihak ketiga itu bisa mengajukan perlawanan atas suatu putusan tersebut. Berdasarkan di dalam Pasal 378-384 Rv dan pasal 195 (6) HIR.

Dapat Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa oleh pada dasarnya suatu putusan tersebut hanya mengikat para pihak yang berperkara saja (antara pihak penggugat dan pihak tergugat tersebut) dan tidak mengikat kepada pihak ketiga (akan tetapi di dalam hal ini hasil putusan tersebut juga akan mengikat orang lain atau pihak ketiga, oleh karenanya dapat dikatakan luar biasa). Denderverzet tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri yang telah memutus suatu perkara pada tingkat pertama pengadilan.

B. *Peninjauan kembali (request civil)*

Yang dimaksud dengan peninjauan kembali ini adalah apabila terdapat hal-hal ataupun keadaan yang ditentukan oleh undang-undang, terhadap suatu putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung di dalam perkara perdata dan pidana oleh para pihak-pihak yang memiliki kepentingan. [pasal 66-77 UU no 14/1985 jo. UU no 5/2004]

Adapun alasan dalam peninjauan kembali menurut pasal 67 UU no 14/1985 jo. UU no 5/2004, ialah:

- a. adanya novum atau disebut bukti baru yang diketahui setelah perkaranyadiputus yang telah didasarkan kepada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana yang telah dinyatakan palsu;
- b. apabila setelah suatu perkara diputus, ditemukannya surat-surat bukti yang memiliki sifat yang menentukan pada waktu perkara diperiksa tidak bisa ditemukann;
- c. apabila setelah dikabulkannya hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang telah dituntut tersebut;
- d. bilamana mengenai sesuatu bagian dari suatu tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan terlebih dahulu sebab-sebabnya;
- e. bilamana dalam satu putusan terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan hakim yang nyata.

Batas tenggang waktu di dalam pengajuan (seratus delapan puluh)180 hari setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap (bedasarkan dalam Pasal 69 UU 14/1985). Mahkamah Agung telah memutus suatu permohonan dalam peninjauan kembali dalam tingkat pertama dan juga terakhir (Bedasarkan dalam Pasal 70 UU no 14/1985).

E. Penutup

1. Kesimpulan

Bertitik tolak dari kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi semua pihak :

- a. Perlindungan hukum muncul ketika hak salah satu pihak berkurang karena tidak terpenuhinya kewajiban dari pihak lain. Didalam sebuah perjanjian tidak terlaksanakannya kewajiban tersebut bisa disebut wanprestasi. Ketika kreditur berusaha meraih keuntungan yang sangat besar dengan cara tidak menjalankan prestasinya. Maka debitur memiliki perlindungan hukum yang diatur dalam pasal 18 Undang-undang perlindungan konsumen dan pasal 1276 KUHPerdara
- b. Upaya hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan seseorang atas dasar tidak diberikannya hak yang seharusnya didapatkan. Didalam hukum perdata terdapat beberapa upaya yang bisa dilakukan dalam menyelesaikan sengketa perdata khususnya pada kasus pembelian kredit rumah KPR.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- H.P. Panggabean, 2012, *Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bandung, PT. Alumni.
- Philipus. M Hadjon dan Tatiek Sri, 2005, ARGUMENTASI HUKUM, Yogyakarta:UGM pers.
- R. Subekti, Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni Bandung. 1986.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 1992).
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.

Peraturan perundang-undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-Undang

Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Internet :

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2017/05/24/berapa-jumlah-kecelakaan-lalu-lintas-di-indonesia>.