

**PELAKSANAAN ASAS KESEIMBANGAN ANTARA HAK DAN KEWAJIBAN
KREDITUR DENGAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
TASIKMALAYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN
1998 TENTANG PERBANKAN**

***IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF BALANCE BETWEEN THE
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE CREDITOR AND THE DEBTOR IN THE
HOME OWNERSHIP CREDIT AGREEMENT AT THE STATE SAVINGS BANK
TASIKMALAYA BRANCH OFFICE BASED ON LAW NUMBER 10 OF 1998
CONCERNING BANKING***

Asep Yuyun Zakaria

Sekolah Tinggi Hukum Galunggung
asep.yuzza@gmail.com

Abstrak

Dalam hukum perjanjian, penempatan posisi yang seimbang bagi para pihak merupakan prinsip fundamental yang sekaligus menjelma sebagai wujud dari asas kebebasan berkontrak. Dalam praktiknya, bank berupaya mengefisienkan pembentukan akad agar lebih mudah dibuat dan disepakati oleh para pihak melalui penetapan, secara dominan, berbagai ketentuan—baik sebagian maupun seluruh isi—secara sepihak. Sebaliknya, pihak konsumen, khususnya nasabah bank, pada umumnya tidak atau kurang memiliki ruang tawar (*bargaining position*) yang memadai ketika berhadapan dengan perumusan klausul-klausul perjanjian tersebut. Pada perjanjian kredit perbankan, bank berada dalam posisi yang relatif kuat, terutama karena memiliki kedudukan sebagai pihak penyedia dana. Sementara itu, debitur cenderung berada dalam posisi yang lebih lemah, yaitu sebagai pihak yang “terpaksa” menandatangani perjanjian kredit guna memenuhi kebutuhan pembiayaan yang bersifat mendesak. Kondisi demikian menimbulkan konsekuensi yuridis berupa kebutuhan akan perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak yang rentan. Oleh karena itu, perlindungan hukum positif di Indonesia menjadi aspek yang esensial. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*), yakni penelitian yang menitikberatkan pada pengkajian bahan pustaka atau data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan meliputi buku-buku, artikel-artikel, sumber dari internet, serta berbagai peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya berlangsung melalui kesepakatan kedua belah pihak (bank dan debitur) yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kredit. Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam perjanjian tersebut, masing-masing pihak memperoleh hak dan kewajiban sesuai dengan batas-batas yang telah disetujui. Asas keseimbangan tercermin dalam akad kredit pemilikan rumah. Pada Bank BTN, dalam proses perancangan, perumusan, dan penetapan perjanjian kredit bagi debitur, Bank BTN berpedoman pada ketentuan dalam SEOJK No. 13/SEOJK.07/2014. Melalui mekanisme tersebut, sebelum melakukan penandatanganan perjanjian kredit, Bank BTN terlebih

dahulu mengirimkan draf perjanjian kredit yang akan ditandatangani calon debitur kepada OJK. Penerapan asas keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang disepakati dengan itikad baik tampak melalui prinsip keadilan dan kewajiban, yaitu Bank BTN tidak memasukkan klausul yang menyatakan bahwa debitur tunduk terhadap setiap peraturan baru, tambahan, lanjutan, maupun perubahan yang dibuat secara sepihak oleh kreditur.

Kata kunci: Asas Keseimbangan, Hukum Perjanjian, Kredit Kepemilikan Rumah.

Abstract

In contract law, equal positioning for the parties is a fundamental principle which also manifests as a manifestation of the principle of freedom of contract. In practice, banks try to streamline the formation of contracts so that they are easier to create and agree upon by the parties by determining, predominantly, various provisions—both some and all of the contents—unilaterally. On the other hand, consumers, especially bank customers, generally do not or do not have adequate bargaining space when dealing with the formulation of the clauses of the agreement. In banking credit agreements, banks are in a relatively strong position, especially because they have the position of providing funds. Meanwhile, debtors tend to be in a weaker position, namely as parties who are "forced" to sign credit agreements to meet urgent financing needs. Such conditions give rise to juridical consequences in the form of the need for legal protection for debtors as vulnerable parties. Therefore, positive legal protection in Indonesia is an essential aspect. The research method used is a normative legal research method with data collection techniques through library research, namely research that focuses on the study of library materials or secondary data. The secondary data used includes books, articles, internet sources, as well as various statutory regulations. The implementation of the Home Ownership Credit (KPR) agreement at the State Savings Bank Tasikmalaya Branch Office takes place through an agreement between both parties (bank and debtor) which is then outlined in a credit agreement. Based on the provisions contained in the agreement, each party obtains rights and obligations in accordance with the agreed boundaries. The principle of balance is reflected in the home ownership credit agreement. At Bank BTN, in the process of designing, formulating and establishing credit agreements for debtors, Bank BTN is guided by the provisions in SEOJK No. 13/SEOJK.07/2014. Through this mechanism, before signing the credit agreement, Bank BTN first sends a draft credit agreement to be signed by the prospective debtor to the OJK. The application of the principle of balance in the implementation of credit agreements agreed in good faith can be seen through the principles of justice and fairness, namely that Bank BTN does not include a clause stating that the debtor is subject to any new, additional, continuation or changes made unilaterally by the creditor.

Keywords: Principle of Equilibrium, Contract Law, Home Ownership Credit.

I. Pendahuluan

Rumah adalah kebutuhan dasar tiap manusia. Rumah/tempat tinggal berperan membentuk watak, karakter, dan kepribadian bangsa untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya: berjati diri, mandiri, dan produktif. Selaras Pasal 28H ayat (1) UUD

1945: tiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, memperoleh lingkungan hidup sehat, serta layanan kesehatan. Tanggung jawab negara diwujudkan lewat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penyelenggaraan diarahkan agar masyarakat menempati rumah layak dan terjangkau dalam perumahan sehat, aman, serasi, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia. Pemerintah berperan menyediakan serta memberi kemudahan dan bantuan perumahan/kawasan permukiman melalui penyelenggaraan berbasis kawasan dan keswadayaan masyarakat. Karena itu, perumahan dan permukiman dipandang satu kesatuan fungsional yang mengintegrasikan tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial-budaya untuk menjamin kelestarian lingkungan hidup. Ini juga sejalan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan berbangsa dan bernegara.

Walau rumah kebutuhan pokok keluarga, tidak semua masyarakat mampu finansial membangun atau membeli rumah tunai. Karena itu, perbankan menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah fasilitas kredit bank bagi nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah.

Usaha perkreditan menuntut penanganan profesional dan integritas moral tinggi. Kredit lancar jika pihak-pihak saling membangun kepercayaan. Kepercayaan penting bagi bank karena dana kredit sebagian besar berasal dari dana pihak ketiga yang dipercayakan kepada bank.

Sebagai pembinaan dan pengawasan kredit, Bank Indonesia menetapkan aturan lewat Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) yang wajib dilaksanakan perbankan nasional. PPKPB menjadi panduan pengawasan portofolio kredit menyeluruh dan standar proses pemberian kredit. PPKPB mendorong tiap bank memiliki standar dan ukuran yang memuat unsur pengawasan intern pada tiap tahap pemberian kredit.

Dalam perjanjian KPR, konsumen sering menghadapi klausul perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu, dan perubahan itu mengikat. Bank berhak sepihak menaikkan/menurunkan suku bunga KPR dengan pemberitahuan tertulis. Bank Indonesia menyerahkan besaran suku bunga sepenuhnya pada kebijakan bank. Akibatnya, konsumen belum mendapat perlindungan memadai dari dampak kenaikan suku bunga.

Kredit perbankan adalah aktivitas usaha utama karena pendapatan terbesar berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup kredit mencakup pemberian pinjaman dana ke debitor

serta: sumber dana kredit, penyaluran dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit, hingga penyelesaian kredit bermasalah. Karena itu, perkreditan wajib ditangani profesional dengan integritas moral tinggi.

Kredit efektif jika hubungan antarpihak berlandaskan prinsip kepercayaan (*fiduciary relation*), kehati-hatian (*prudential*), dan kerahasiaan (*secrecy*). Hubungan hukum bank-nasabah juga terikat perjanjian, termasuk perjanjian kredit bank dengan nasabah debitor.

Setelah bank dan calon nasabah debitor menandatangani perjanjian kredit, perjanjian mengikat kedua pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Karena itu, perjanjian adalah instrumen hukum. Roscoe Pound menyatakan keseimbangan perlindungan produsen-konsumen berfungsi sebagai kontrol sosial: mengendalikan kehidupan bermasyarakat dengan menyeimbangkan kepentingan.

Berdasarkan Pasal 1320 BW, sah perjanjian butuh empat syarat: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab halal. Pasal 1321 BW menegaskan kesepakatan batal bila karena kekhilafan tentang hakikat barang pokok, atau karena paksaan/penipuan. Jadi, kesepakatan sah harus lahir dari para pihak yang bebas dan jujur tanpa penipuan, paksaan, dan kekhilafan.

Dalam perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, khususnya perjanjian KPR, posisi bank sering lebih kuat dari nasabah debitor saat menentukan syarat dan klausul. Agus Yudha Hernoko menyebut asas keseimbangan bermakna "*equal-equilibrium*" jika posisi tawar para pihak tidak timpang. Tujuannya agar hasil akhir menempatkan para pihak setara (*equal*) dalam hak dan kewajiban. Jika ada ketidakseimbangan yang mengganggu isi kontrak, diperlukan intervensi otoritas (pemerintah).

Pembinaan dan pengawasan kredit beralih dari Bank Indonesia ke OJK. Berdasarkan UU No. 3 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 34 (UU BI), pengawasan bank oleh lembaga pengawasan sektor jasa keuangan independen yang dibentuk lewat undang-undang. Sejak 31 Desember 2013, fungsi, tugas, wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan sektor perbankan beralih dari Bank Indonesia ke OJK. OJK dibentuk lewat UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan untuk melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.

Soal kewenangan tumpang tindih BI dan OJK, Mahkamah Konstitusi menilai ruang lingkup *macroprudential* oleh BI perlu diatur jelas dan tegas lewat perubahan UU BI agar

tak menimbulkan problem implementasi UU OJK. Untuk mencegah tumpang tindih pengawasan perbankan OJK dan BI, perlu sarana pertukaran informasi terintegrasi oleh OJK, BI, dan LPS sesuai amanat UU OJK Pasal 43. Dengan mekanisme itu, tiap institusi dapat bertukar dan mengakses informasi kapan pun sambil menjaga kerahasiaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penetapan suku bunga: Bank Indonesia pada prinsipnya menyerahkan sepenuhnya kepada kebijakan masing-masing bank. Ini menjadi dasar bank menetapkan beban bunga sepihak. Padahal teori menyatakan, saat suku bunga acuan turun, suku bunga simpanan dan kredit semestinya ikut turun. Penurunan suku bunga kredit diharapkan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Dalam praktik penyaluran kredit perbankan khususnya KPR, awalnya beberapa bank menawarkan suku bunga kompetitif: di bawah 10% per tahun untuk 1–5 tahun (*fixed rate*). Namun setelah *fixed rate* berakhir, sesuai perjanjian, bank dapat menaikkan suku bunga sepihak.

Penelitian menunjukkan setelah *fixed rate* selesai, sebagian nasabah baru sadar bunga lebih besar dari perkiraan semula. Akibatnya, angsuran naik tiba-tiba tanpa pemberitahuan memadai dari bank. Kondisi ini bisa membuat nasabah tak mampu memenuhi kewajiban karena angsuran meningkat, sehingga berpotensi kredit macet karena penghasilan debitur tak lagi cukup menutup angsuran KPR yang naik. Selain itu, sebagian nasabah terbebani metode pembebanan bunga KPR secara anuitas. Dalam anuitas, total angsuran bulanan cenderung sama setahun, tetapi porsi bunga dan pokok berubah: pokok naik tiap tahun, bunga menurun. Dampaknya terasa pada KPR tenor 10–15 tahun. Jika nasabah ingin pelunasan sebagian/seluruh sebelum perjanjian berakhir, jumlah pokok yang dibayar tetap tinggi. Beberapa bank juga menerapkan denda (*penalty*) pelunasan sebelum jatuh tempo sekitar 1–8% dari pokok pinjaman.

Berdasarkan uraian, rendahnya pengetahuan nasabah debitur KPR soal metode pembebanan bunga memberi peluang bank memasarkan produknya, termasuk KPR. Ini bertentangan dengan nilai Pancasila yang menekankan keselarasan dan keseimbangan relasi manusia. Sila Kemanusiaan yang Adil dan Beradab: manusia diakui dan diperlakukan sesuai harkat-martabat, derajat sama tanpa membedakan suku, keturunan, agama, kepercayaan, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit, dan seterusnya.

Asas keseimbangan tumbuh dari kesadaran hukum, nilai, dan norma sebagai idealitas dan realitas kehidupan bangsa; intinya kepentingan perseorangan dan masyarakat harus seimbang. Keterjalinan asas seperti konsensualisme, kekuatan mengikat, kebebasan berkontrak, dan keseimbangan merepresentasikan harapan normatif peran sosial yang selaras aturan sosial, tradisi, norma, dan sejarah masyarakat. Karena itu, menilai perjanjian seimbang tidak hanya dari hukum positif, tetapi juga adil bagi masyarakat atau tidak. Saat terjadi ketidakseimbangan pada pembentukan/ penyusunan, isi, maupun pelaksanaan, asas keseimbangan memberi pertanggung jawaban umum atas beragam norma sekaligus dasar menilai apakah perjanjian mengikat secara adil. Dalam kerangka ini, asas keseimbangan menjadi landasan pembenaran kekuatan mengikat perjanjian.

Lahirnya perjanjian kredit mewajibkan para pihak tunduk pada syarat yang disepakati berupa hak dan kewajiban. Keterikatan syarat dan kewajiban dilindungi hukum jika perjanjian lahir sah: sah proses pembuatannya serta sah isi/syaratnya. Perjanjian KPR baku memberi keuntungan, namun ada kritik: lemahnya mengakomodasi posisi para pihak secara seimbang. Kelemahan kontrak baku bersumber pada karakter: dibentuk satu pihak, terstandardisasi, ruang negosiasi pihak lain terbatas bahkan nyaris tidak ada. Sorotan ahli hukum bukan hanya keabsahan, tetapi juga klausul tidak adil yang memberatkan salah satu pihak.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (2) UUD 1945, tiap orang berhak memperoleh kemudahan dan perlakuan khusus agar kesempatan dan manfaat sama untuk mencapai persamaan dan keadilan. Berdasarkan Pasal 22 ayat (1) POJK Nomor 1/POJK.07/2013, jika pelaku usaha memakai perjanjian baku, perjanjian baku wajib disusun sesuai peraturan perundang-undangan. Namun praktik perbankan menunjukkan perjanjian KPR tidak dibentuk lewat negosiasi setara. Bank menyiapkan format sepihak dalam syarat baku pada formulir cetak lalu disodorkan kepada calon nasabah untuk disetujui tanpa kebebasan bernegosiasi. Minim ruang negosiasi berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak-kewajiban bank vs nasabah debitor, umumnya merugikan nasabah. Kontrak ideal harus mewadahi pertukaran kepentingan para pihak yang fair dan adil di setiap fase. Karena itu, perlu dicermati fase negosiasi: "crucial point" merumuskan pertukaran hak dan kewajiban yang kelak mengikat dan wajib dipenuhi. Berdasarkan uraian, minimnya ruang negosiasi berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak-kewajiban bank vs nasabah debitor yang umumnya merugikan nasabah. Maka isu

penelitian: indikasi ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara nasabah debitur dan pihak bank dalam perjanjian KPR. Berdasarkan latar belakang, penulis meneliti lebih lanjut berjudul: “Pelaksanaan Asas Keseimbangan Antara Hak Dan Kewajiban Kreditur Dengan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan”.

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang akan diteliti ialah: 1) bagaimana pelaksanaan asas keseimbangan antara hak dan kewajiban debitur dengan kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan?; 2) bagaimana tata cara penyelesaian kredit pemilikan rumah yang bermasalah pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ?

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka/data sekunder sebagai dasar, melalui penelusuran peraturan dan literatur terkait masalah. Dalam penelitian ini, sifat deskriptif dipakai untuk menggambarkan kedudukan debitur dalam sistem bagi hasil bank syariah karena sudah ada ketentuan perundang-undangan, literatur, dan jurnal memadai.

Metode Pendekatan yang digunakan ialah yuridis normatif, yakni mengkaji norma, ketentuan, dan pendapat ahli hukum terkait pelaksanaan asas keseimbangan kreditur-debitur dalam perjanjian KPR pada Bank. Karena yuridis normatif, data berasal dari pustaka sehingga penelitian kepustakaan: data sekunder dijadikan sebagai data primer.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder sebagai bahan penelitian serta bahan hukum primer. Data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan, tidak langsung dari sumber pertamanya, melainkan dari bahan hukum terdokumen. Bahan hukum primer yang digunakan antara lain:

- a. Bahan hukum primer: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. SE OJK No. 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku.

- b. Bahan hukum sekunder: bahan yang memberi penjelasan atas bahan hukum primer, seperti pendapat pakar hukum, karya tulis hukum di media massa, buku hukum, serta jurnal hukum terkait judul skripsi.
- c. Bahan hukum tersier: kamus hukum dan ensiklopedia.

Pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu meneliti buku literatur, majalah ilmiah, dan sumber hukum perbankan syariah terkait skripsi untuk memperkuat dalil dan fakta.

Analisis data yang digunakan ialah yuridis kualitatif, yaitu mengkaji hasil pengolahan data dengan teori yang telah diperoleh. Analisis berarti menelaah, bisa menentang, mengkritik, mendukung, menambah/ memberi komentar, lalu menarik kesimpulan. Dalam penelitian hukum normatif, peneliti perlu memakai pendekatan agar hasil analisis bernilai tepat; pendekatan yang keliru membuat bobot rendah, kurang akurat, dan kebenaran dipertanyakan. Maka pemilihan pendekatan penting. Pendekatan dalam penelitian hukum normatif menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berpikir peneliti untuk analisis.

III. Pembahasan

1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Istilah perjanjian juga disebut persetujuan (Belanda: *Overeenkomst*). Menurut Subekti, perjanjian adalah persetujuan karena kedua pihak setuju melakukan sesuatu; “perjanjian” dan “persetujuan” sama artinya. Menurut Muhammad Syaifudin, perjanjian dan kontrak sama; KUHPerdara memakai istilah “*Overeenkomst*” dan “*Contract*” untuk pengertian yang sama (*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*).

Subekti membedakan istilah perjanjian/persetujuan dengan kontrak: “kontrak” lebih sempit, yakni perjanjian/persetujuan tertulis. Pothier tidak membedakan kontrak dan perjanjian, tetapi membedakan “*Contract*” dengan “*convention (pacte)*”. *Convention (pacte)* adalah perjanjian yang menciptakan, menghapus, atau mengubah perikatan. *Contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan. Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai peristiwa ketika seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang saling berjanji melakukan sesuatu. Tirtodiningrat mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dipaksakan undang-undang.

Hukum perjanjian memiliki asas penting: asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas pacta sunt servanda, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas kepribadian.

a. Asas Konsensualisme

Perjanjian terjadi sejak tercapai kata sepakat; sejak itu perjanjian sah dan menimbulkan akibat hukum. Maka perjanjian bisa lisan atau tertulis (akta) sebagai alat bukti. Kecuali perjanjian tertentu yang wajib tertulis sebagai formalitas perjanjian formal, misalnya perjanjian perdamaian, hibah, dan pertanggungan. Asas konsensualisme dari Pasal 1320 KUHPerduta: perjanjian lahir setelah kata sepakat (consensus). Perjanjian konsensual tidak memerlukan formalitas lain; tulisan hanya alat bukti, bukan syarat terjadinya perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak sangat penting. Dasarnya pada KUHPerduta: Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta mensyaratkan “sepakat” yang mengikat. Pasal 1338 ayat (1) menentukan semua perjanjian sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Jadi, tanpa sepakat dari salah satu pihak, perjanjian dapat dibatalkan; orang tidak bisa dipaksa sepakat. Sepakat dengan paksaan menunjukkan tidak ada sepakat (*contradictio interminis*); paksaan hanya memberi pilihan “take it or leave it”.

Menurut Subekti, asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari kata “semua” pada Pasal 1338 ayat (1); seolah masyarakat boleh membuat perjanjian apa saja yang mengikat seperti undang-undang. Pembatasan hanya “ketertiban umum dan kesusilaan”. Menurut Darus Badruzaman, “semua” mencakup seluruh perjanjian, dikenal maupun tidak dikenal undang-undang. Asas kebebasan berkontrak terkait isi perjanjian: kebebasan menentukan apa dan siapa. Perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerduta mengikat.

Asas kebebasan berkontrak memberi jaminan kebebasan: bebas membuat atau tidak, bebas menentukan pihak, bebas menentukan isi/klausula, bebas menentukan bentuk, dan kebebasan lain sepanjang tidak bertentangan peraturan. Asas ini terkait sifat Buku III KUHPerduta sebagai hukum mengatur (*anvulend recht*), sehingga para pihak dapat menyimpanginya kecuali pasal bersifat memaksa. Asas ini terlihat dari Pasal 1338 KUHPerduta (“semua”), yang menunjukkan tiap orang diberi kesempatan

menyatakan kehendak (*will*) yang dianggap baik untuk menciptakan perjanjian; erat dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

c. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ada pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara: perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini untuk pelaksanaan perjanjian dan berlaku bagi debitur maupun kreditur. Menurut Subekti, itikad baik bisa dimaknai dalam hukum benda (subjektif: jujur/bersih) atau dalam hukum perjanjian (objektif: pelaksanaan sesuai kepatutan dan kesusilaan). Pasal 1338 ayat (3) juga memberi kekuasaan hakim mengawasi pelaksanaan agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini terkait akibat perjanjian dan tersimpul pada Pasal 1338 ayat (1): “berlaku sebagai undang-undang”. Perjanjian yang sah mengikat pembuatnya seperti undang-undang; juga melarang hakim mencampuri isi perjanjian yang sah. Karena itu disebut asas kepastian hukum. Asas ini dapat dipertahankan jika: kedudukan para pihak seimbang, para pihak cakap. Pacta sunt servanda mengikat daya perjanjian: perjanjian sah mengikat seperti undang-undang, jadi pihak ketiga tidak mendapat keuntungan kecuali perjanjian memang ditujukan untuk pihak ketiga.

e. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*): membuat perjanjian butuh kepercayaan antar pihak bahwa masing-masing akan memenuhi janjinya/ menunaikan prestasi.

f. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat: para pihak terikat tidak hanya pada yang diperjanjikan, tetapi juga pada unsur lain sepanjang dikehendaki kebiasaan, kepatutan, dan nilai moral.

g. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum: para pihak berada dalam persamaan derajat; tidak ada perbedaan karena kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan.

h. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan lanjutan asas persamaan hukum. Kreditur kuat menuntut prestasi dan jika perlu menuntut pelunasan melalui kekayaan debitur, tetapi kreditur juga memikul beban melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Ini

menyeimbangkan kedudukan kreditur yang kuat dengan kewajiban beritikad baik, sehingga kreditur-debitur seimbang.

i. Asas Moral

Asas moral tampak pada perikatan wajar: perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak menggugat kontrak prestasi oleh pihak debitur. Juga tampak pada zaakwarneming: pihak yang sukarela bertindak (moral) wajib meneruskan dan menyelesaikan tindakannya. Asas ini dari Pasal 1339 KUHPerduta.

j. Asas Kepatutan

Asas kepatutan terkait isi perjanjian: perjanjian juga mengikat hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dari Pasal 1339 KUHPerduta.

k. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan: hal yang menurut kebiasaan secara diam-diam dianggap diperjanjikan. Dari Pasal 1339 jo 1347 KUHPerduta.

l. Asas Kepribadian

Asas kepribadian menentukan siapa yang terikat perjanjian. Terkandung dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerduta. Pasal 1315: pada umumnya tidak seorangpun mengikat diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya perjanjian untuk dirinya sendiri. Pasal 1340: perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak pembuatnya; tidak membawa rugi/manfaat bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal Pasal 1317. Karena itu asas ini dinamakan asas kepribadian.

Unsur-Unsur Perjanjian

a. Essentalia

Unsur utama: tanpa unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur essentalia adalah bagian inti yang harus ada agar perjanjian sah; ia menentukan terjadinya perjanjian. Syarat sah: kata sepakat/persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab/dasar halal. Unsur Essensialia jual beli mencakup sepakat dan harga; itu bukan perjanjian jual beli bila tidak mencabut harga, lalu para pihak hanya saling menyerahkan benda; itu menjadi perjanjian tukar-menukar, bukan jual-beli.

b. *Naturalia*

Unsur *naturalia* ditentukan undang-undang sebagai aturan mengatur; unsur lazim yang melekat pada perjanjian. Secara diam-diam dianggap ada, misalnya penjual menjamin pembeli dari cacat tersembunyi dalam jual beli.

c. *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* ditambahkan para pihak karena undang-undang tidak mengatur. Unsur non inti ini harus dimuat/ditulis tegas, misalnya domisili/tempat tinggal yang dipilih, termin (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata: syarat sah perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan membuat perjanjian
- c. Hal tertentu
- d. Sebab halal

Keempat syarat diklasifikasikan, yaitu syarat subyektif meliputi sepakat dan kecakapan; bila tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Syarat objektif meliputi hal tertentu dan sebab halal; bila tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum (*non rechtswege nietig*). Agar sah dan mengikat, perjanjian harus memenuhi Pasal 1320:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri: persesuaian kehendak. Sepakat terjadi bila pihak benar-benar menghendaki yang disepakati. Sepakat adalah persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*). Tawaran (*Offerte*) adalah pernyataan pihak menawarkan; akseptasi (*acceptatie*) adalah pernyataan menerima tawaran.
- b. Cakap untuk membuat perikatan: pihak mampu membuat perjanjian jika dewasa, tidak di bawah pengawasan, dan tidak dilarang undang-undang. Pasal 1329: setiap orang cakap kecuali ditentukan tidak cakap. Pasal 1330: tidak cakap: yang belum dewasa, di bawah pengampuan, dan wanita bersuami.
- c. Suatu hal tertentu: perjanjian harus menentukan jenis objek; jika tidak, batal demi hukum. Pasal 1332: barang yang dapat diperdagangkan jadi objek. Pasal 1334: barang yang baru ada kemudian bisa jadi objek kecuali dilarang undang-undang tegas.

- d. Sebab halal: sahnya causa ditentukan saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa halal batal demi hukum, kecuali ditentukan lain undang-undang.

Hakekat Perjanjian Kredit

Teori perjanjian dipakai karena hubungan debitur-kreditur dalam perjanjian kredit. Selain teori kehendak (klasik), ada teori timbulnya kesepakatan: a) ajaran klasik, b) pandangan normative, c) ajaran kepercayaan. Pengertian perjanjian dalam buku II KUHPdata Pasal 1313: perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Perjanjian mengikat para pihak untuk melaksanakan hak-kewajiban. Perjanjian menjelaskan hubungan hukum dan memberi kepastian penyelesaian sengketa.

Dalam perjanjian lahir kewajiban/prestasi dari satu pihak kepada pihak lain yang berhak atas prestasi. Pasal 1313 KUHPdata konsekuensinya: selalu ada dua pihak; satu wajib berprestasi (debitur), pihak lain berhak atas prestasi (kreditur). Prestasi bisa: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Bila perbuatan menimbulkan akibat hukum, disebut perbuatan hukum.

Menurut Subekti, perikatan (*verbinten*) lebih luas dari perjanjian karena buku III juga mengatur hubungan hukum yang tidak bersumber pada persetujuan. Perikatan bisa timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan pengurusan kepentingan orang lain tanpa persetujuan (*zaakwarneming*), tetapi sebagian besar buku III tentang perikatan dari persetujuan/perjanjian.

Perikatan lebih luas dari perjanjian: perikatan lahir dari undang-undang dan dari perjanjian. Perikatan dari perjanjian adalah perjanjian Pasal 1313 KUHPdata. Perikatan dari undang-undang seperti Pasal 1352 KUHPdata: timbul dari undang-undang saja, atau akibat perbuatan orang.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah persetujuan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri melaksanakan sesuatu dalam lapangan harta kekayaan. Namun perjanjian tidak hanya terbatas harta kekayaan. Dalam hukum dagang, perjanjian dapat menjadi kesepakatan dalam pendirian/perusahaan melalui akta perusahaan. Dalam hukum administrasi, pemerintah bisa berjanji kerja sama dengan swasta terkait pengelolaan tanah pemerintah untuk tempat umum. Jadi, perjanjian lebih luas dari harta kekayaan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah hubungan hukum atas harta benda antara dua pihak: satu pihak berjanji melakukan/tidak melakukan sesuatu, pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya. Para pihak harus sepakat untuk mengikat diri dan melaksanakan yang disepakati. Dalam kredit, debitur-kreditur sepakat mengikat diri; kreditur berhak menuntut prestasi; debitur wajib membayar hutang pada waktu ditentukan. Jadi masing-masing punya hak-kewajiban.

Istilah kreditur dari Yunani, *credere* (percaya). Dasar kredit adalah kepercayaan: jika menerima fasilitas kredit dari bank, debitur dianggap mampu memenuhi janji di masa datang. Pemberian kredit bank didasarkan keyakinan debitur melunasi tepat waktu. Untuk membentuk kepercayaan, bank menerapkan prinsip 5C menilai aspek calon debitur yang mampu melunasi tepat waktu. Tujuannya menghindari wanprestasi. Selain 5C, bank menerapkan prinsip 4P: para pihak, tujuan pembayaran, perolehan laba.

Menurut Achmadi Anwari, kredit adalah pemberian prestasi satu pihak kepada pihak lain yang dikembalikan pada waktu tertentu dengan kontrak prestasi (balas jasa berupa biaya).

Menurut UU Perbankan Pasal 1 angka 11: kredit adalah penyediaan uang atas tagihan yang dipersamakan berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam bank dan pihak lain, mewajibkan peminjam melunasi setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pembiayaan: penyediaan uang/tagihan dipersamakan berdasarkan persetujuan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak dibiayai mengembalikan setelah jangka waktu dengan imbalan/bagi hasil.

Pinjam-meminjam uang digolongkan kredit perbankan jika ada unsur: penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan; persetujuan pinjam-meminjam bank dan pihak lain; kewajiban melunasi utang; jangka waktu tertentu; pemberian bunga.

Pasal 1754 KUHPerdara bab XIII Buku III: pinjam meminjam adalah perjanjian ketika pihak memberi jumlah tertentu barang habis karena pemakaian, dengan syarat pihak penerima mengembalikan jumlah sama dari jenis dan mutu yang sama.

Instruksi Presidium Kabinet No 15/EK/10 (3 Okt 1996) jo Surat Edaran BNI Unit 1 No 2/539/UPK/Pemb (8 Okt 1966): dalam memberikan kredit dalam bentuk apa pun, bank wajib memakai perjanjian kredit.

Perjanjian kredit perjanjian pokok (*principal*) bersifat riil; perjanjian jaminan asesornya. Ada/berakhirnya jaminan bergantung perjanjian pokok. Riil artinya terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang bank kepada nasabah.

Momentum terjadinya perjanjian kredit dan perjanjian jaminan idealnya bersamaan, namun sering berbeda sehingga bisa merugikan bank.

Menurut Muhamad Djumhana, perjanjian kredit pada hakekatnya perjanjian pinjam pengganti (Pasal 1754 KUHPerdara): pihak satu memberi jumlah barang habis pakai, pihak lain mengembalikan jumlah sama dari macam/kualitas yang sama.

Disimpulkan: debitur menerima uang, kreditur menerima pembayaran utang beserta bunga sesuai kesepakatan. Debitur diberi kredit berdasarkan kepercayaan melunasi tepat waktu. Jika debitur melunasi, kreditur berkewajiban menyerahkan jaminan yang diberikan.

Mariam Darus Badruzaman: perjanjian kredit pendahuluan dari penyerahan uang; bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*) obligatoir, dikuasai UU Perbankan dan hukum umum KUHPerdara.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok baku dari bank. Isi ditentukan bank; diikuti perjanjian tambahan berupa jaminan harta benda debitur (misalnya tanah). Jika wanprestasi, kreditur diuntungkan karena dapat menjual langsung objek jaminan tanpa penetapan pengadilan melalui parate eksekusi. Perjanjian kredit selalu terkait perikatan jaminan untuk memberi kepastian kredit dipakai sesuai kebutuhan dan kembali aman. Jaminan dalam perjanjian jaminan mengurangi risiko saat debitur wanprestasi atau tak dapat membayar kembali.

Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dibedakan:

- a. Perjanjian menurut sumbernya:
 - 1) Hukum keluarga: misal perkawinan.
 - 2) Hukum kebendaan: peralihan hukum benda.
 - 3) Perjanjian obligatoir: menimbulkan hak dan kewajiban.
 - 4) Hukum acara.
 - 5) Hukum publik.
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak:
 - 1) Timbal balik: kewajiban pokok bagi keduanya.
 - 2) Sepihak: kewajiban pada satu pihak, pihak lain hanya hak.
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan prestasi pihak lain:
 - 1) Cuma-cuma: untung satu pihak, misal hibah.

- 2) Atas beban: ada kontraprestasi, misal jual beli, sewa-menyewa.
- d. Perjanjian menurut namanya:
- 1) Bernama (*nominaat*): diatur KUHPperdata, misal jual-beli, tukar-menukar.
 - 2) Tidak bernama (*innominaat*): tumbuh dari asas kebebasan berkontrak, belum dikenal saat KUHPperdata diundangkan, misal waralaba.
- e. Perjanjian menurut bentuknya:
- 1) Lisan: Konsensual: kata sepakat saja cukup timbul perjanjian.
 - 2) Riil: berlaku setelah penyerahan barang/bersamaan kata sepakat, misal penitipan barang.
 - 3) Tertulis: Standard/baku: formulir sudah dibakukan sepihak produsen tanpa pertimbangan kondisi konsumen.
 - 4) Formal: wajib formalitas tertentu, misal hibah dengan akta notaris.
- f. Perjanjian bersifat istimewa:
- 1) Liberatoir: membebaskan diri dari kewajiban, misal pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPperdata).
 - 2) Pembuktian: menentukan pembuktian yang berlaku.
 - 3) Untung-untungan: misal asuransi.
 - 4) Publik: dikuasai hukum publik karena salah satu bertindak sebagai penguasa.
 - 5) Penanggungan (*borgtocht*): Pasal 1820 KUHPperdata; pihak ketiga demi kreditur mengikat diri memenuhi perikatan debitur bila debitur tidak memenuhi.
- g. Perjanjian menurut sifatnya:
- 1) Pokok: utama, misal perjanjian Kredit Bank.
 - 2) Accessoir: tambahan mengikuti pokok, misal hak tanggungan/fidusia, gadai.

Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian adalah sumber perikatan, tetapi berakhirnya perjanjian tidak sama dengan hapusnya perikatan. Perikatan bisa hapus sementara perjanjian sumbernya tetap ada. Misal jual beli: saat harga dibayar, perikatan pembayaran hapus, tetapi perjanjian jual beli belum hapus jika penyerahan barang belum terlaksana. Berakhirnya perikatan/perjanjian antara lain:

- a. Penawaran Pembayaran Tunai diikuti Penitipan

Jika kreditur menolak menerima pembayaran, debitur menawarkan konsignasi: menitipkan uang/barang ke Notaris/panitera. Notaris/panitera menjumpai kreditur

untuk pembayaran. Jika tetap menolak, dibuat berita acara penolakan. Debitur meminta hakim mengesahkan konsignasi. Setelah disahkan, debitur bebas dan perjanjian dianggap hapus.

b. Perjumpaan Hutang (Kompensasi)

Kompensasi terjadi jika kreditur dan debitur saling berutang-piutang sejumlah sama, pada pokok utang berupa uang atau barang habis pakai jenis sama, yang dapat ditetapkan dan ditagih seketika.

c. Pergantian Debitur

Pelaku pembayaran pada prinsipnya debitur, namun pihak ketiga bisa memenuhi prestasi. Pihak ketiga melakukan prestasi karena: pemberian kuasa, atau punya kepentingan, atau sebagai penjamin (pengganti debitur jika wanprestasi). Konsekuensinya: pihak ketiga punya hak regres menuntut debitur. Terjadi perpindahan kedudukan kreditur: pihak ketiga jadi kreditur baru, sementara kreditur lama tidak terkait lagi.

Tambahan hapusnya perikatan:

- a. Subrograsi: penggantian hak-hak oleh pihak ketiga yang membayar kepada kreditur; perikatan kreditur lama-debitur hapus karena pembayaran.
- b. Novasi: pembaharuan hutang dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk menghapus perikatan lama dan menggantinya perikatan baru.
- c. Cessie: pengalihan piutang-piutang atas nama dan barang tidak bertubuh via akta autentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak kepada pihak lain. Penyerahan tidak berlaku terhadap yang berutang sebelum diberitahu/didisetujui tertulis/diakui. Dalam cessie perikatan tidak dihapus, hanya beralih menjadi kreditur baru.

Perjanjian berakhir karena:

- a. Ditentukan dalam perjanjian para pihak: berlaku untuk waktu tertentu; misal sewa: jika dibuat tulisan, berakhir demi hukum saat waktu lampau tanpa perhentian.
- b. Undang-undang menentukan batas: misal ahli waris dapat sepakat waktu tertentu tidak memecah warisan (Pasal 1066 ayat 3).
- c. Terjadi peristiwa tertentu yang membuat perjanjian berakhir: misal meninggal, kuasa hapus (Pasal 1813).
- d. Pernyataan menghentikan (*opzegging*): dapat oleh kedua pihak atau salah satu; hanya untuk perjanjian sementara, misal pemberian kuasa (Pasal 1817).
- e. Putusan hakim: perjanjian hapus jika hakim menetapkan putusan.
- f. Tujuan perjanjian tercapai: setelah prestasi-kontraprestasi terpenuhi.
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*): jika para pihak setuju mengakhiri, misal sewa-menyewa (Pasal 1571).

Jadi, perjanjian berakhir jika tujuan tercapai; pengakhiran perjanjian menghapus perikatan yang ada, tapi hapusnya perikatan belum tentu menghapus perjanjian.

Perjanjian Baku Pada Umumnya

Perjanjian baku disebut *standard contract/standard voorwaarden*. Hukum Inggris: *standard contract*; Mariam Darus Badruzaman: perjanjian baku. Menurut Munir Fuady, perjanjian baku adalah perjanjian tertulis yang dibuat hanya salah satu pihak, sering tercetak dalam formulir, dan pihak lain tidak dapat mengubah klausula. Menurut Muhammad Syaifuddin, kontrak baku adalah kontrak sepihak dalam format tertentu dan massal oleh pihak posisi tawar lebih kuat, berisi klausula yang tidak dapat/ tidak mungkin dirundingkan atau diubah pihak lain yang lemah, selain menyetujui (*take it*) atau menolak (*leave it*), bertujuan menghemat biaya, waktu, tenaga serta mempermudah perancangan dan pelaksanaan kontrak.

Ciri konkrit kontrak baku:

- a. Dibuat sepihak oleh pihak lebih kuat dalam posisi tawar.
- b. Pihak lemah tidak dilibatkan menentukan substansi.
- c. Pihak lemah menyetujui substansi terpaksa karena kebutuhan.
- d. Kontrak tertulis, format tertentu, massal.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, macam-macam perjanjian baku ada 3 (tiga) jenis:

- a. Perjanjian standar sepihak: isi ditentukan pihak kuat, misal kreditur vs debitur.
- b. Perjanjian standar ditetapkan Pemerintah: objek hak atas tanah.
- c. Perjanjian standar ditentukan Notaris/Advokat: konsep disiapkan untuk memenuhi permintaan masyarakat; istilah Belanda "*contract model*".

2. Pelaksanaan Asas Keseimbangan Antara Hak dan Kewajiban Debitur Dengan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Keseimbangan dalam perjanjian banyak dikaji sehingga muncul beragam definisi. Secara leksikal "keseimbangan" berarti sama/sebanding/darajat setara. Secara umum, asas keseimbangan dipahami sebagai keseimbangan posisi tawar para pihak. Jika terjadi ketidakseimbangan yang mengganggu isi kontrak, diperlukan intervensi otoritas.

Pemahaman daya kerja asas keseimbangan posisi tawar dominan pada kontrak konsumen. Hubungan sub-ordinat, posisi tawar lemah, dominasi produsen, dll diasumsikan menimbulkan ketidakseimbangan.

Interpretasi daya kerja asas keseimbangan:

- a. Pembagian hak-kewajiban seolah tanpa memperhatikan proses penentuan hasil akhir.
- b. Keseimbangan hanya hasil akhir proses.
- c. Lebih pada keseimbangan posisi para pihak.
- d. Keseimbangan posisi hanya tercapai bila syarat-kondisi sama.

Perjanjian kredit memakai klausula baku: bank menentukan sepihak; nasabah debitor hanya menerima/menolak. Ruang debitor mengubah klausula baku tidak terbuka. Perjanjian standar membatasi kebebasan nasabah:

- a. Cara pembuatan perjanjian ditentukan bank.
- b. Isi perjanjian ditentukan bank.
- c. Bentuk perjanjian tertulis.

Asas keseimbangan pada kontrak: keseimbangan hak dan kewajiban, posisi sederajat/horizontal tanpa membedakan derajat karena pendidikan, ekonomi, jabatan, agama, budaya; pembagian kenikmatan dan beban tanggung jawab harus merata.

Umumnya perjanjian berakhir dengan pelaksanaan (prestasi). Bank dan debitor memenuhi yang disepakati sesuai persyaratan. Pemenuhan itu disebut prestasi (Pasal 1234 KUHPerdara): tiap perikatan untuk memberikan/berbuat/tidak berbuat sesuatu.

KPR tidak diatur dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Pasal 2 ayat (4) perjanjian kredit BTN mendefinisikan KPR sebagai kredit untuk membeli rumah dan/atau tanah guna dimiliki dan dihuni/dipakai sendiri. KPR adalah fasilitas kredit konsumen (kredit konsumtif) yang ditawarkan bank, selain KKB. KPR juga bersaing dengan pembiayaan barang konsumsi lain.

Persyaratan KPR BTN Tasikmalaya perorangan:

- a. Foto Aplikasi;
- b. fotokopi KTP suami/istri;
- c. KK;
- d. surat nikah/akta cerai;
- e. pas photo 3x4 2 lembar;
- f. ijazah terakhir;
- g. NPWP;
- h. surat kuasa pemotongan gaji (angsuran kolektif).

Untuk PNS:

- a. slip;
- b. surat keterangan bekerja (tanggal masuk untuk swasta);
- c. SK pertama-terakhir (PNS);
- d. surat keterangan penghasilan;
- e. bukti penerimaan gaji tunai 6 bulan terakhir;
- f. bukti rekening koran BTN/bank lain bila transfer 6 bulan terakhir;
- g. denah lokasi tempat kerja.

Untuk pegawai swasta:

- a. surat keterangan usaha dari kelurahan;
- b. izin usaha;
- c. akta pendirian dan perubahan (Menkumham);
- d. buku tabungan/rek koran BTN;
- e. izin praktik dari instansi asosiasi;
- f. laporan keuangan 1 tahun terakhir;
- g. photo usaha;
- h. denah lokasi usaha.

Praktik KPR umumnya perjanjian baku dalam klausula baku; bisa juga dibuat akta notaris. Pada perjanjian bawah tangan, bank menyiapkan blanko/formulir atau ketentuan dalam hubungan dengan calon debitur. Pada akta notaris, syarat biasanya ditentukan dulu bank sehingga tetap kategori perjanjian baku. Ini memberi kesan bank pihak kuat mendominasi dengan *take it or leave it*.

Perjanjian baku: tertulis, digandakan dalam formulir, isinya distandarisasi sepihak oleh pelaku usaha dan ditawarkan massal tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen. Isi disebut klausula baku (*standardized clause*).

Perjanjian baku berisi syarat-syarat baku berupa konsep tertulis yang ada dalam beberapa perjanjian yang akan dibuat jumlahnya tidak tertentu tanpa perundingan substansi. Ini bisa mengandung klausula eksonerasi yang berat sebelah dan tidak adil karena mengucilkan hak debitur dan melindungi hak bank. Kesepakatan tidak boleh karena paksaan (Pasal 1324), penipuan (Pasal 1328), atau kekeliruan (Pasal 1322). Jika terbukti, kontrak dapat dibatalkan.

Persetujuan adalah rangkaian kata yang menggambarkan relasi para pihak; pelaksanaan menimbulkan persoalan yang awalnya tidak terlihat. Maka perlu kejujuran dan kepatuhan dalam pelaksanaan. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata: persetujuan harus dilakukan secara jujur. Pasal 1339: terikat tidak hanya yang tegas disebut, tetapi juga

kepatutan, adat kebiasaan, dan undang-undang. Pasal 1347: janji lazim dalam masyarakat dianggap termuat dalam persetujuan meski tidak disebut.

Kedudukan/posisi tawar tidak seimbang dalam perjanjian kredit bertentangan dengan tujuan hukum (keadilan) karena perjanjian seharusnya wadah pertukaran kepentingan yang adil.

Setiap perjanjian, khususnya kredit bank-nasabah, wajib menerapkan asas perjanjian. Bank wajib menerapkan keseimbangan sesuai SE OJK tentang perjanjian baku. Keseimbangan menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Jika bank dominan, itikad baik sangat diperlukan agar tidak mengarah pada ketidakadilan.

Faktor bank menggunakan perjanjian baku: efisiensi dan efektivitas (nasabah banyak, transaksi sejenis berulang), dan untuk mengurangi risiko tanggung jawab lewat klausula eksonerasi sebagai faktor keamanan agar dana aman dari risiko sekecil apa pun.

Klausula dari pihak kuat yang merugikan pihak lemah dikenal sebagai penyalahgunaan keadaan. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku dengan klausula eksonerasi yang menghapus/membatasi kewajiban kreditur ganti kerugian memiliki ciri:

- a. Isi ditetapkan sepihak oleh kreditur kuat.
- b. Debitur tidak menentukan isi.
- c. Debitur menerima karena terdesak kebutuhan.
- d. Bentuk tertulis.
- e. Dipersiapkan sebelumnya massal/individual.

Agus Yudha Hernoko: sering terjadi kesalahan persepsi soal kontrak seimbang/tidak seimbang berat sebelah, yang menjebak dan menyesatkan penilaian objektif, khususnya jawaban “seimbang atau tidak”.

Asas keseimbangan juga pada penentuan bunga kredit. Kredit harus dikembalikan dengan bunga/imbalan/bagi hasil. Klausula bunga dalam perjanjian memberi kepastian hak bank membebankan bunga sesuai kesepakatan.

Dalam praktik, ditemukan klausula baku pada penetapan/perhitungan bunga yang merugikan nasabah: “penetapan dan perhitungan bunga bank dilakukan oleh bank”. Klausula ini formil kesepakatan kreditur-debitur, tapi materiil karena keterpaksaan/ketidakhahaman nasabah. Nasabah sering membawa kondisi ini ke pengadilan.

Berdasarkan penelitian, penerapan asas keseimbangan pada perjanjian KPR BTN Tasikmalaya memakai perjanjian baku: bank menyusun sepihak, debitor hanya

menerima/menolak dan menyetujui. Pengajuan kredit debitur ke BTN melalui Divisi Kredit dan Mikro Banking; bank melakukan survey oleh credit officer (BI *checking, trade checking, wawancara debitur, checking jaminan*) setelah persetujuan direksi. Lalu penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, kemudian pencairan kredit.

Asas keseimbangan menghendaki kedua pihak melaksanakan perjanjian; kedudukan kreditur kuat diimbangi kewajiban itikad baik sehingga kreditur-debitur seimbang. Istilah keseimbangan lebih mengarah pada keseimbangan posisi: pembagian hak-kewajiban seolah tanpa melihat proses penentuan hasil akhir; pada dasarnya keseimbangan posisi hanya tercapai bila syarat/kondisi sama.

Setiap perjanjian kredit bank wajib asas perjanjian; SE OJK No. 13/SEOJK.07/2014 mewajibkan bank menerapkan asas keseimbangan. Keseimbangan: kedua pihak memenuhi perjanjian. Kreditur boleh menuntut prestasi dan pelunasan melalui kekayaan debitur, tapi kreditur wajib menjalankan dengan itikad baik. Kedudukan kuat diimbangi kewajiban memperhatikan itikad baik sehingga seimbang.

Perincian asas keseimbangan terlihat pada perumusan hak-kewajiban; indikatornya posisi seimbang antara hak-kewajiban para pihak. Keseimbangan sulit terwujud karena kreditur dominan dan debitur lemah. Maka OJK campur tangan: perjanjian kredit harus diketahui/disetujui OJK serta memuat klausula tertentu yang harus dimuat/dilarang.

Bank BTN mewujudkan asas keseimbangan dalam akad kredit dengan merancang, merumuskan, dan menetapkan perjanjian kredit sesuai SE OJK No. 13/SEOJK.07/2014: draf perjanjian kredit dikirim dulu ke OJK sebelum ditandatangani calon debitur. Bank tidak memuat klausul bahwa debitur tunduk pada peraturan baru/tambahan/lanjutan/perubahan sepihak kreditur.

Jika calon debitur tidak berkenan atas klausul, biasanya tidak ada kesempatan protes karena perjanjian dibakukan lembaga, bukan ditentukan petugas. Calon debitur harus menyetujui syarat bank. Ruang negosiasi umumnya hanya pilihan jangka waktu dalam tabel: jangka waktu pengembalian, besaran kredit dan rincian angsuran bulanan (pokok dan bunga), serta nilai jaminan sebanding. Klausula standar biasanya tidak dinegosiasikan kecuali debitur berkekuatan ekonomi kuat; untuk debitur lemah biasanya *take it or leave it*.

Isi kontrak adalah kontrak baku mengacu aturan perundang-undangan dan dirumuskan bank menjadi format pengikat kreditur-debitur. Disebut kontrak baku

karena hanya salah satu pihak menyusun, sering boilerplate dalam formulir; saat ditandatangani para pihak umumnya hanya mengisi data informatif dengan perubahan sedikit/tanpa perubahan klausula; pihak lain tidak punya kesempatan/kurang menegosiasi atau mengubah klausula pihak penyusun. Akibatnya kontrak baku berat sebelah (Pasal 1 butir 10 UUPK). Klausul baku adalah aturan/kesyaratan yang disiapkan dan ditetapkan sepihak kreditur dalam dokumen/perjanjian yang mengikat konsumen.

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian kredit BTN Tasikmalaya: bentuk perjanjian baku dan tidak banyak berubah sebelum/sesudah POJK No. 1 Tahun 2013. Meski baku, BTN memperhatikan hak debitur: wajib memakai huruf/tulisan/symbol/diagram/tanda/istilah/frasa/kalimat sederhana bahasa Indonesia yang mudah dimengerti; bila debitur tidak paham, PUJK wajib menjelaskan istilah-frasa-kalimat-symbol-diagram-tanda baik tertulis maupun lisan sebelum ditandatangani. OJK bertugas agar kegiatan jasa keuangan teratur, adil, transparan, akuntabel, berkelanjutan, stabil, dan melindungi kepentingan debitur.

Tata Cara Penyelesaian Kredit KPR yang Bermasalah

Setiap bank menghadapi kredit macet. Kredit macet terkait risiko dari setiap pemberian kredit; bank tidak mungkin benar-benar terhindar, sehingga harus mencegah dan mengantisipasi atau meminimalkan agar tak mengganggu kesehatan bank.

Berdasarkan Pasal 12 PBI No. 7/2/PBI/2005, kualitas kredit ditetapkan melalui analisis prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar, dengan pertimbangan komponen Pasal 11.

Tindakan bank menangani kredit bermasalah beragam tergantung kondisi NonPerforming Loan. BTN Cabang Tasikmalaya menempuh dua strategi: penyelamatan di luar pengadilan dan penyelesaian melalui prosedur hukum (pengadilan).

a. Penyelamatan kredit (di luar proses pengadilan)

Penyelamatan adalah penyelesaian kredit bermasalah lewat perundingan kreditur-debitur. Tahap ini belum memakai lembaga hukum karena debitur masih kooperatif. Penyelamatan dilakukan lebih dulu sebelum proses hukum. Langkah penyelamatan dilakukan jika ada kemauan/itikad baik debitur yang kooperatif dan bersedia mengikuti syarat bank karena lebih banyak negosiasi dan solusi untuk menentukan syarat-ketentuan.

Kredit yang mutunya merosot berkembang jadi kredit bermasalah, ditandai penunggakan atau keterlambatan angsuran dan/atau bunga. Bank segera bertindak dengan pemberitahuan: Peringatan I, Peringatan II, Peringatan terakhir.

Upaya penyelamatan:

1) Pemanggilan debitur

Jika surat pemberitahuan sampai peringatan terakhir diabaikan, bank memanggil debitur untuk:

- Rescheduling: perubahan syarat kredit terkait jadwal pembayaran dan/atau jangka waktu, termasuk masa tenggang, termasuk perubahan besarnya angsuran atau tidak.
- Reconditioning: perubahan sebagian/seluruh syarat kredit tidak hanya jadwal dan/atau jangka waktu serta syarat lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit; konversi pinjaman menjadi equity perusahaan.
- Restructuring: perubahan syarat kredit menyangkut penanaman dana bank dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan perusahaan.

Praktik BTN Tasikmalaya untuk KPR bermasalah memakai rescheduling, biasanya memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang jangka waktu angsuran. Perpanjangan jangka waktu kredit bertujuan memperingan debitur melunasi; misal jadwal Jan 2018 diperpanjang ke Jan 2020. Atau perpanjang angsuran: 36 kali menjadi 48 kali agar angsuran mengecil.

2) Sasaran rescheduling: debitur menunggak >6 bulan atau berpotensi bermasalah dengan itikad baik menyelesaikan tunggakan.

Dengan memperpanjang waktu, kualitas kredit debitur digolongkan tidak bermasalah (*performing loan*) dan memberi kesempatan debitur melunasi. Pendekatan rescheduling agar tidak melibatkan pihak lain; yang diperhatikan:

- Debitur menjelaskan kondisi operasi/keuangan usaha dan sebab turunnya prestasi.
- Debitur bersedia audit laporan keuangan/manajemen usaha, rencana perbaikan, dan jadwal rencana.
- Debitur bersedia dengan biaya sendiri memasang pembebanan hak tanggungan atas kreditnya.

Menurut penulis, langkah perpanjangan jangka waktu perlu dilakukan sebelum tindakan hukum karena memberi unsur positif:

- menghindari kerugian bank menjaga kualitas kredit;

- b) memperingan kewajiban debitur agar mampu meneruskan angsuran;
- c) penyelesaian hukum dapat dihindari karena proses hukum butuh waktu, biaya, dan tenaga.

Dalam praktik BTN Tasikmalaya, proses oper kredit belum pernah terjadi. Jika terjadi bermasalah, debitur melunasi setelah rescheduling atau melalui penjualan agunan di bawah tangan.

b. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Prosedur Hukum

Jika penyelamatan tidak berhasil di luar pengadilan, BTN Cabang Tasikmalaya menempuh upaya hukum. Alternatif langkah hukum bank saat kredit macet KPR:

1) Somasi

Langkah pertama: somasi/peringatan agar debitur memenuhi perjanjian, terutama membayar pokok atau bunga yang jatuh tempo. Jatuh tempo bisa karena angsuran bulanan/triwulan belum dibayar atau masa kredit berakhir tapi pokok-bunga-denda belum dibayar.

Somasi 3 kali berturut-turut:

- a) peringatan pertama setelah tunggakan 31 hari (angsuran kedua) dengan tembusan ke developer jika status buy back guarantee;
- b) jika belum bayar, surat peringatan ke-2 dan ke-3 tiap 2 minggu.

Isi somasi: pemberitahuan jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok; perintah membayar jumlah tertentu; batas waktu pembayaran. Keberhasilan sekitar 50%: hanya sebagian debitur patuh.

Secara yuridis somasi tidak memaksa; kreditur tidak bisa memaksa jika debitur tidak memenuhi. Namun somasi diharapkan menekan psikologis dan memunculkan rasa malu agar debitur menyelesaikan atau setidaknya menunjukkan itikad baik.

2) Penjualan Agunan

Jika tunggakan mencapai 2 kali berturut-turut, debitur tidak mampu bayar, dan masih dalam buy back guarantee, bank meminta buy back ke developer; bila tidak ada buy back guarantee, bank menjual agunan. Bank dapat meminta debitur menjual jaminan agar menghemat waktu/biaya dan hasil lebih baik daripada lelang. Dalam praktik, lelang kadang bertujuan harga tinggi, tapi hasil justru rendah, biaya mahal, dan lama. Bank juga bisa membantu: mencari calon pembeli

dan bernegosiasi agar penjualan lancar. Meskipun debitur pemilik menentukan nilai, bank juga mengatur agar nilai tidak terlalu rendah (tidak sesuai penilaian) atau terlalu tinggi (tidak laku).

Bank mengatur hasil penjualan tidak jatuh ke debitur, melainkan langsung disetor ke bank untuk pembayaran utang debitur; jika perlu dibuat kesepakatan tertulis bank-debitur-calon pembeli tentang transfer pembayaran jual beli melalui bank.

Penjualan agunan BTN Tasikmalaya dinilai cukup efektif. Penjualan sukarela dapat dilakukan karena Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan: harus ada kesepakatan kreditur-debitur; dilakukan dalam 1 bulan setelah pemberitahuan kreditur/debitur kepada pihak berkepentingan (1 bulan dihitung dari pos tercatat atau fax); diumumkan minimal via 2 surat kabar atau radio/televisi; tidak ada keberatan pihak lain. Syarat ini melindungi pemegang hak tanggungan kedua/ketiga dan kreditur lain.

3) Eksekusi melalui KP2LN

Jika debitur tidak kooperatif atau tidak bisa diajak bekerja sama, langkah terakhir: menyerahkan penagihan ke KP2LN. Penyerahan ke KP2LN dilakukan jika sangat memaksa dan kompleks, setelah penagihan, *rescheduling*, somasi, dan penjualan agunan gagal, atau debitur tidak beritikad baik. Upaya KP2LN adalah langkah terakhir setelah bank berusaha sendiri namun gagal. Praktiknya eksekusi KP2LN belum pernah dilakukan BTN Tasikmalaya karena biasanya harga objek lelang rendah dan proses lelang memakan waktu lama.

IV. Penutup

Pelaksanaan perjanjian KPR BTN Cabang Tasikmalaya dilakukan bank dan debitur berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian KPR. Dari ketentuan perjanjian, tiap pihak memperoleh hak-kewajiban. Asas keseimbangan terwujud dalam akad kredit. Bank BTN merancang dan menetapkan perjanjian kredit sesuai SE OJK No. 13/SEOJK.07/2014: sebelum perjanjian, draf dikirim ke OJK untuk ditandatangani calon debitur. Bank tidak memuat klausul debitur tunduk pada peraturan baru/tambahan/lanjutan/perubahan sepihak kreditur. Proses penyelesaian kredit bermasalah di BTN Cabang Tasikmalaya ada 2 (dua) tahap. *Pertama*, penyelamatan kredit via *rescheduling* sebelum upaya hukum; ini

dominan. *Kedua*, Upaya hukum: somasi dan penjualan agunan sesuai kesepakatan bank-debitur; bila sulit ditangani, diserahkan ke KP2LN.

Agar keseimbangan perjanjian KPR terwujud, perjanjian harus diketahui dan disetujui OJK. Bank sebaiknya memberi waktu cukup bagi nasabah membaca dan memahami perjanjian sebelum menandatangani. Isi perjanjian tidak perlu rumit; gunakan bahasa Indonesia kalimat sederhana dan disesuaikan jenis kredit serta karakter debitur. Untuk keseimbangan posisi tawar pada KPR metode anuitas, diperlukan itikad baik bank saat menyampaikan informasi produk KPR, terutama metode penetapan dan pembebanan bunga, agar tidak terjadi kesenjangan informasi saat perjanjian. Informasi harus dituangkan dalam dokumen atau sarana lain sebagai alat bukti.

Daftar Pustaka

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010,
- Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai)*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006
- Joni Emirzon, *Dasar-dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Palembang: universitas sriwijaya, 1998)
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Lainnya Bank dan Lembaga Lainnya*, Edisi Revisi, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014
- Marwah, *Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, Yurisprudentie*, Volume 3 Nomor 1 Juni 2016
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Muhammad Djumhara, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2003
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung, Mandar Maju, 2012

- Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002)
- Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2010
- R.M. Panggabean, Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku, *Jurnal Hukum* Vol 4 No. 17 tahun 2010
- Rachmadi Usman, *Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan*, Bandung, Mandar Maju, 2011
- Reza Khaulani Kharima. Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Kredit Bentuk Notariil Pasca Dikeluarkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Nagari, *Law Review*, Volume 1 Number 2, April 2018
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013
- Sularsi, dkk, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Responsi Bank Indonesia, 2016
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Graffiti, 2009
- Teguh Pudjo Mulyono, *Perkreditan bagi bank Komersil*, (Yogyakarta BPFE. 1989)
- Wonok David Y. *Perlindungan Hukum Atas Hak-Hak Nasabah Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Yang Timbul Dalam Penyimpangan Dana*, Vol.I/No.2/April-Juni/2013 Edisi Khusus
- Wulan Angka Sari & Raden Rustam Hidayat, Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit, *Jurnal Administrasi Bisnis*, 2016

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan
Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

SE OJK No. 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku