

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR TERKAIT PENERAPAN BUNGA FLOATING OLEH PIHAK BANK DALAM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

Hirwansyah

hirwansyah@dsn.ubharaya.ac.id

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Abstrak

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Umumnya, ada dua jenis suku bunga yang diberlakukan bank yaitu suku bunga tetap atau *fixed rate*, dan mengambang atau *floating*. *Fixed rate* merupakan bunga tetap yang tidak akan berubah sepanjang tenor, sedangkan bunga *floating* KPR bersifat fluktuatif. Besaran bunga *floating* KPR berubah-ubah, sesuai suku bunga acuan yang diterbitkan oleh BI. Selain tergantung suku bunga acuan BI, tren bunga pasar dan kebijakan bank pun mempengaruhinya. Dalam praktiknya bentuk perjanjian KPR sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor dan penerapan bunga KPR komersial bersifat *floating*, perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*). Penelitian jurnal ini menggunakan system normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan dan sistem norma, terhadap sumber data yang bahan primer seperti UU, Peraturan, bahan sekunder seperti buku, jurnal, bahan tersier, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder. Hasil penelitian **Perlindungan hukum** yang diberikan oleh debitur yang mengalami kerugian akibat adanya kebijakan penerapan bunga *floating* yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Perbankan yang menggunakan kontrak baku dapat dijumpai dalam pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dan pasal 30 POJK No. 6 / POJK. 07 / 2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan. Adapun sanksi yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pihak bank apabila melanggar ketentuan diatas yaitu sesuai dengan pasal 62 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yaitu pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Upaya - upaya yang dapat dilakukan pihak debitur untuk mendapatkan kepastian hukum akibat adanya penerapan bunga *floating* dalam perjanjian baku KPR yaitu Membuat pengaduan atau laporan ke Otoritas jasa

Kuangan (OJK), Menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS), Membuat surat somasi secara individu atau melalui kuasa hukum dan menggugat pihak Bank ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kredit Kepemilikan Rumah, Kontrak Baku, Bunga Floating, Kepastian Hukum

Abstract

Home Ownership Credit (KPR) is a credit facility provided by banks to individual customers who want to buy or repair a house. Generally, there are two types of interest rates imposed by banks, namely fixed interest rates or fixed rates, and floating. Fixed rate is a fixed interest rate that will not change throughout the tenor, while floating mortgage interest rates fluctuate. The amount of floating KPR interest varies, according to the reference interest rate published by BI. Apart from depending on the BI reference interest rate, market interest trends and bank policies also influence it. In practice, the form of a mortgage agreement is provided by the bank as a creditor and the application of commercial mortgage interest is floating, such an agreement is usually called a standard contract. This journal research uses a normative system, namely legal research that places law as a building and system of norms, based on primary material data sources such as laws, regulations, secondary materials such as books, journals, tertiary materials, instructions and explanations of primary and secondary materials. Research results The legal protection provided by debtors who experience losses due to the policy of implementing floating interest carried out unilaterally by banking parties who use standard contracts can be found in article 18 of Law no. 8 of 1999 concerning consumer protection, and article 30 POJK no. 6 / POJK. 07 / 2022, concerning consumer and public protection in the financial services sector. The sanctions given by business actors, in this case the bank, if they violate the above provisions are in accordance with article 62 of Law no. 8 of 1999 concerning consumer protection, namely a maximum imprisonment of 5 (five) years or a maximum fine of IDR 2,000,000,000.00 (two billion rupiah). Efforts that can be made by the debtor to obtain legal certainty due to the application of floating interest in the standard KPR agreement are making a complaint or report to the Financial Services Authority (OJK), resolving disputes outside of court through the Alternative Financial Services Sector Dispute Resolution Institution (LAPS). Make a subpoena individually or through legal counsel and sue the Bank to the District Court.

Keywords: Legal Protection, Home Ownership Credit, Standard Contract, Interest Floating, Legal Certainty

LATAR BELAKANG

Pertumbuhan penduduk di Indonesia dapat dikategorikan tinggi untuk itu kebutuhan akan tempat tinggal juga selalu meningkat, terutama di daerah perkotaan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap masyarakat yang sangat penting, sebagai tempat tinggal atau untuk fungsi lainnya. Pada saat ini tidak semua masyarakat dapat memiliki rumah pribadi, bahkan ada juga yang masih menyewa karena berbagai faktor, umumnya masalah keuangan. Meningkatnya kebutuhan manusia terutama yang berkaitan dengan perumahan, merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, sehingga menimbulkan permasalahan yang berkaitan dengan perumahan.¹

Tingginya harga rumah di perkotaan menyebabkan banyak yang membeli dengan cara kredit di Bank. Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang - Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan 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”.

Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.² Pelaku Usaha Jasa Keuangan, yang selanjutnya disingkat PUJK adalah Lembaga Jasa Keuangan dan/atau pihak yang melakukan kegiatan usaha penghimpunan dana, penyaluran dana, dan/atau pengelolaan dana di sektor jasa keuangan.

Masyarakat dapat memiliki atau membeli rumah melalui 2 (dua) cara yaitu sistem tunai bertahap, dengan cara membayar langsung ke pihak pengembang secara bertahap dicicil menggunakan jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak, dan dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank yang pembayarannya dilakukan dalam waktu singkat maupun dengan jangka waktu

¹ Mila Sari dkk, Kesehatan Lingkungan Perumahan, (Bukittinggi, Yayasan Kita Menulis, 2020), h. 1

² Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana, Jakarta 2007, hal.7.

panjang. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu alternatif cara untuk memiliki sebuah hunian rumah dengan cara kredit dengan memilih jangka waktu 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun atau 20 tahun sesuai kemampuan calon nasabah.

Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) memegang peranan penting dalam proses pembangunan nasional. Debitur yang membeli rumah secara kredit di bank disamakan dengan Konsumen, dalam jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah. Konsumen merupakan suatu pihak yang menempatkan dananya serta memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang sangat terkait dengan perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen perbankan adalah ketentuan mengenai tata cara pencantuman klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pada umumnya, ada dua jenis suku bunga yang diberlakukan bank untuk khususnya KPR. Kedua jenis suku bunga yang dimaksud adalah suku bunga tetap atau *fixed rate*, dan mengambang atau *floating*.³ *Fixed rate* merupakan bunga tetap yang tidak akan berubah sepanjang tenor, sedangkan bunga *floating* KPR bersifat fluktuatif. Suku bunga *floating* KPR umumnya ditawarkan oleh perbankan untuk debitur yang ingin kredit rumah, apartemen, maupun properti lainnya.

Bank dalam memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah komersil kepada debitur, umumnya menerapkan suku bunga *floating*, akibatnya dalam perjalanannya bunga kredit tersebut bisa saja berubah dan penetapannya ditentukan sepihak oleh pihak bank. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan Bentuk perjanjian baku (*standard contract*).

Besaran bunga *floating* KPR berubah-ubah, sesuai suku bunga acuan yang diterbitkan oleh BI. Selain tergantung suku bunga acuan BI, tren bunga pasar dan kebijakan bank pun mempengaruhinya.

³ Memahami tingkat suku bunga tetap dan *floating* di KPR, dimuat dalam <https://www.cnbcindonesia.com/mymoney/20220214174041-72-315328/memahami-tingkat-suku-bunga-tetap-dan-floating-di-kpr>, diunduh tanggal 08 November 2023, pukul 20.00 WIB

Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*),⁴ di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar yang pada akhirnya melahirkan suatu perjanjian yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak.

PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian yang telah disebut diatas, maka rumusan masalah yang akan dijadikan landasan dari penelitian ini, diantaranya :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terkait adanya kerugian penerapan bunga *floating* secara sepihak oleh pihak Bank dalam kredit kepemilikan rumah ?
2. Bagaiman upaya yang dapat dilakukan debitur agar mendapatkan kepastian hukum terkait adanya kerugian dalam penerapan bunga *floating* secara sepihak oleh pihak bank dalam kredit kepemilikan rumah ?

TUJUAN PENULISAN

Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah disebutkan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terkait adanya kerugian penerapan bunga *floating* secara sepihak oleh pihak bank dalam kredit kepemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan debitur agar mendapatkan kepastian hukum terkait adanya kerugian dalam penerapan bunga *floating* secara sepihak oleh pihak bank dalam kredit kepemilikan rumah.

LANDASAN TEORI

Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang padadasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilakuan antara

⁴ Mohammad Tjoetem, (1999), *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 4

anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Dalam Kredit Kepemilikan Rumah Calon Debitur tidak dapat mengajukan usul, masukan, maupun keberatan terhadap format perjanjian dan klausula-klausula yang ada di dalam perjanjian tersebut. Bank Membuat sepihak dalam bentuk perjanjian baku sehingga sangat merugikan pihak Debitur. Hal tersebut umum terjadi di dunia perbankan sehingga posisi para pihak tidak seimbang, dengan sangat terpaksa debitur menyetujui perjanjian baku tersebut agar pengajuan kreditnya disetujui oleh pihak bank.

Menurut Phillipus M. Hadjon perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Beberapa macam upaya pihak pemerintah dalam suatu negara melalui sarana-sarana hukum yang tersedia. Termasuk membantu subyek hukum mengenal dan mengetahui hak-hak dan kewajibannya serta dalam menghadapi permasalahan kesulitan memperoleh prasarana dan sarana untuk memperoleh hak-haknya. Pemerintah yang merepresentasi negara sebagaimana tujuan negara itu sendiri maka pemerintah harus memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, juga untuk melindungi segenap bangsa di dalam suatu negara serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat dari negara itu adalah termasuk di dalam makna perlindungan hukum. Demikian pula perlindungan hukum yang ditempuh melalui upaya pembuatan dan pencantuman langkah-langkah melalui legislasi yang memiliki tujuan, ruang lingkup direncanakan melalui strategi dan kebijakan. Semua hal itu dapat dijumpai dalam setiap legislasi yang utama diadakan dengan persamaan tujuan yaitu perlindungan hukum. Seluruh yang berakitan atau berhubungan dengan hukum khususnya dalam perjanjian kredit, harus mendapat perlindungan dari hukum.

Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak

lainnya”.⁵ Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat kreditur menerapkan bunga *floating* (mengambang) sehingga terjadinya gagal bayar. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁶

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum, dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan tahu kejelasan akan hak kewajiban menurut hukum.⁷ Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dan dapat digambarkan sebagai upaya untuk mencapai keadilan. Bentuk kepastian hukum yang sebenarnya adalah penegakan dan penegakan hukum atas tuntutan, tanpa memandang siapa yang melakukannya. Dengan adanya kepastian hukum, siapa pun dapat memprediksi apa yang akan terjadi jika mereka mengambil tindakan hukum. Pencapaian keadilan membutuhkan kepastian hukum. Kepastian merupakan salah satu ciri hukum yang tidak dapat dipisahkan, terutama dalam hal norma tertulis. Hukum yang tidak bernilai kepastian kehilangan maknanya karena tidak dapat menjadi pedoman perilaku bagi setiap orang.⁸

Jelas dalam arti “tidak menimbulkan keragu-raguan” (multitafsir) dan logis dalam arti suatu sistem standar dengan standar lain yang bertentangan atau menimbulkan konflik dengan standar. tidak ada. Kepastian hukum mengacu pada penerapan hukum yang jelas, akurat, konsisten dan konsisten, yang penegakannya tidak terpengaruh oleh keadaan subjektif. Hukum adalah aturan atau kumpulan aturan dalam kehidupan umum, aturan perilaku umum yang berlaku untuk kehidupan umum dan dapat ditegakkan dengan sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri hukum yang tidak dapat dipisahkan, terutama dalam hal

⁵ Moch. Isnaeni, (2016), *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Revka Petra Media, Surabaya, hlm. 163

⁶ Edi Setiadi dan Kristian, (2017), *Sistem Peradilan Pidana Terpadu dan System Penegakan Hukum Di Indonesia*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, hlm. 273

⁷ Muhamad Sadi, (2021), *Aspek Hukum Informasi Indonesia*, Edisi Pertama, Cet. 1, Jakarta, Kencana.

⁸ *Ibid*, hlm. 270

norma tertulis.⁹

Permasalahan yang terdapat dalam kredit kepemilikan rumah yaitu belum adanya kepastian hukum, dimana pihak bank bebas menyodorkan kontrak baku kepada calon debiturnya, bebas mengalihkan tanggung jawabnya, hal ini dapat kita lihat dengan adanya penerapan suku bunga floating secara sepihak oleh pihak Bank. Bunga floating adalah suku bunga mengambang dan tidak memiliki kepastian kapan turun atau naiknya tergantung situasi ekonomi serta tergantung acuan dari Bank Indonesia. Jarang sekali bunga mengalami penurunan yang ada justru mengalami kenaikan, hal tersebut dapat merugikan pihak debitur. UU No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen belum memiliki kepastian hukum dan tidak membuat efek jera bagi pelaku usaha yaitu pihak bank. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 6 / POJK.07 / 2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat disektor jasa keuangan yang merupakan turunan dari UU perlindungan konsumen juga tidak memiliki kepastian hukum. Pihak OJK selaku pengawas perbankan juga terkesean tutup mata dengan permasalahan ini yang seharusnya menegur dan memberikan sanksi kepada pihak bank.

Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut :

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

⁹ Memahami Kepastian dalam Hukum, <http://ngobrolinhukum.wordpress.com>, diakses 10 Desember 2023

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

METODE PENELITIAN

1. Tipe dan Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi¹⁰. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan yang lazimnya disebut sebagai *legal research* atau *legal research instruction*, yaitu penelitian yang menggunakan sumber data utamanya berupa data sekunder.

Digunakannya tipe penelitian ini karena pada tipe penelitian ini akan dikaji mengenai norma hukum formil dalam rangka melindungi pihak nasabah debitur yang mengalami kerugian akibat naiknya suku bunga kredit bank. Tipe penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu sebuah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dialami, yang mana pada pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara utuh.¹¹

Pembahasan dalam penelitian ini akan menitikberatkan kajian pada klausula baku yaitu keabsahan pencantuman ketentuan terhadap perubahan (kenaikan) suku bunga kredit dalam perjanjian kredit yang berpotensi merugikan debitur yang ditinjau dari berbagai norma-norma hukum khususnya dari aspek hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen serta tinjauan terhadap upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa baik oleh pihak

¹⁰ Marzuki, Peter Mahmud (2005), *Penelitian Hukum*, Kencana - Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

¹¹ Bogdan & Taylor dalam Moleong, Lexy J. (2000), *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 3.

bank maupun nasabah debitur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian hukum ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum terdiri dari pendekatan UU (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)¹²

Penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan atau menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dalam arti penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti atau mempelajari masalah dilihat pada ketentuan yuridis atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi nasabah atau debitur bank yang mengalami kerugian akibat kenaikan suku bunga kredit.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum yang digunakan yaitu normatif dengan pendekatan yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar dalam suatu penelitian hukum normatif, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat dan terdiri dari Undang- Undang Dasar 1945, UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Kitab UU Hukum Perdata, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 6 / POJK nomor. 07 / 2022.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku yang berkaitan dengan obyek penelitian, rancangan UU, hasil-hasil

¹² *Ibid*, hlm. 8

penelitian, makalah-makalah, arsip-arsip, artikel-artikel serta bahan-bahan yang diperoleh melalui media informasi seperti media masa dan internet.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, indeks kumulatif dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna memperoleh data, maka akan dilakukan pengumpulan data dengan menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dan mempelajari bahan-bahan tertulis secara cermat mungkin khususnya yang dapat memberikan landasan teoritis dalam penelitian ini, yaitu berupa ketentuan peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, makalah seminar, media informasi serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Studi Dokumen, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data resmi yang ada di perbankan maupun debitur yang ada hubungannya dengan pemberian fasilitas kredit, seperti perjanjian kredit bank serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang terkait dengan perjanjian kredit.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif. Analisis data dilakukan, dilanjutkan dengan tahap reduksi data, yaitu proses analisis yang mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting dan mengatur data sedemikian rupa sehingga penarikan kesimpulan dapat dilakukan. Jadi pada dasarnya reduksi data dapat dilakukan sejak peneliti memulai suatu penelitian yakni, pada saat mengambil keputusan tentang kerangka kerja konseptual, melakukan pemilihan kasus, menyusun pertanyaan penelitian dan juga waktu menentukan cara pengumpulan data yang digunakan.

Kesimpulan dibuat berdasarkan data-data yang diperoleh dengan teknik analisis kualitatif. Untuk lebih memantapkan kesimpulan ini dapat dilakukan upaya verifikasi.

PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Terkait Penerapan Bunga *Floating* oleh pihak Bank Dalam Kredit Kepemilikan Rumah

Perjanjian KPR pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau juga disebut perjanjian standar, yaitu : sebuah perjanjian yang dirumuskan oleh salah satu pihak (pihak lembaga pembiayaan) dan pihak lain (konsumen) cukup sekedar mengakseptasi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam klausula perjanjian yang disodorkan kepadanya dengan cara menandatangani akta perjanjian tersebut atau menolaknya.¹³ Pada saat ini muncul perjanjian-perjanjian yang dibuat dimana terdapat klausula baku yang merupakan kehendak dari salah satu pihak saja. Perjanjian seperti itu dikenal dengan sebutan perjanjian baku (*standard of contract*), yaitu setiap aturan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu badan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.¹⁴

Perjanjian Kredit tersebut sudah dibuat dalam bentuk formulir yang telah disiapkan oleh pihak bank, kemudian diserahkan kepada debitur dengan prinsip *take it or leave it contract* atau disebut dengan perjanjian baku. Calon Debitur tidak dapat mengajukan usul, masukan, maupun keberatan terhadap format perjanjian dan klausula-klausula yang ada di dalam perjanjian tersebut. Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam berkontrak sebagaimana tersebut dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku yang di dalamnya memuat klausul-klausul yang isinya (cenderung) berat sebelah.¹⁵

Salah satu klausula berat sebelah tersebut adalah apa yang disebut dengan klausula eksepsi (*exemption clause*), yang dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *exoneratie clause*.¹⁶ Terhadap penggunaan klausula eksepsi, ada saran yang simpatik datang dari Departemen Kehakiman negeri Belanda untuk menghadapi klausula-klausula eksepsi dalam suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut :¹⁷

¹³ D.Y. Witanto, (2015), *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Alumni, Bandung, hlm. 119.

¹⁴ Pasal 1 angka (10) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

¹⁵ 1 (Agus Yudha Hernoko, 2010, hlm. 2-3).

¹⁶ Fuady, Munir (2). *Op.cit*, hlm. 98.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 100.

- a. Membuat UU yang bersifat hukum memaksa yang melarang penggunaan klausula eksemsi.
- b. Memberikan kesempatan kepada pemerintah untuk mengesahkan klausula eksemsi atas permintaan dari pihak yang berkepentingan;
- c. Dibukanya kemungkinan oleh UU untuk keikutsertaan organisasi-organisasi konsumen dalam rangka perundingan-perundingan dengan pihak yang membuat kontrak dengan klausula eksemsi;
- d. UU memberikan kewenangan kepada ombudsman konsumen untuk mengajak pihak-pihak untuk mengubah klausula-klausula eksemsi dalam kontrak-kontrak. Jika pihak pengusaha menolak perundingan tersebut, ombudsman dapat memprosesnya secara hukum lewat pengadilan khusus, seperti pengadilan Marknadsdomtol di Swedia.

Berkaitan dengan saran yang melarang penggunaan klausula eksemsi yang biasa dijumpai dalam perjanjian kredit di perbankan, di Indonesia upaya tersebut telah dijabarkan dalam UU Perlindungan Konsumen dan POJK. Rumusan perlindungan konsumenterdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang -Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK) yaitu :

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Dalam perjanjian kredit di Perbankan umumnya terdapat dua skema perhitungan bunga *floating* KPR, yakni menggunakan skema efektif maupun anuitas. Skema efektif menerapkan perhitungan bunga berdasarkan saldo pinjaman dan juga suku bunga KPR. Sedangkan skema anuitas akan membuat cicilan rumah per bulan jumlahnya sama, meskipun besar *floating rate* berbeda-beda setiap bulannya. Dengan skema anuitas, jumlah pinjaman pokok per bulan bakal makin besar, sementara rate mengecil setelah cicilan dibayar. Skema anuitas adalah perhitungan yang sering dipakai oleh bank di Indonesia, sebab lebih memudahkan nasabah membayar angsuran tiap periode. Baik skema efektif dan anuitas, total angsurannya tidak mengalami perubahan. Sifat suku bunga *floating* yang mengikuti tren pasar memberi keuntungan bagi debitur jika tren bunga kredit sedang menurun tetapi hal tersebut sangat langka .

Timbulnya suatu hubungan hukum dari para pihak berdasarkan perjanjian KPR tersebut, hak debitur sering diabaikan oleh pihak bank. Umumnya debitur hanya dapat menerima saja apa keinginan dari pihak bank, menurut penulis pihak Bank melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a

UUPK, yaitu:

“menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha”;

Perjanjian baku kredit kepemilikan rumah terdapat Klausula pengalihan tanggung jawab, seperti pada salah satu klausa dalam perjanjian kredit yang isinya mengenai tunduknya debitur pada saat suku bunga KPR yang sewaktu-waktu dapat berubah yang tentunya sangat merugikan debitur akibat penerapatan suku bunga mengambang tersebut atau dikenal istilah floating. Umumnya akibat hal tersebut sering terjadi kenaikan suku bunga yang tentunya sangat merugikan pihak Debitur. Perbuatan bank tersebut merupakan suatu pengalihan tanggung jawabnya selaku kreditur atau pelaku usaha. Hal tersebut juga bertentangan dengan POJK Nomor: 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, pasal 30 ayat (5) huruf a yaitu :

“menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban PUJK kepada Konsumen”.

Dapat kita lihat Dalam Pasal 18 ayat (1) huruf g UUPK, yaitu:

“menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha”.

Klausa yang terdapat dalam perjanjian kredit baku Perbankan terkait KPR, umumnya disebutkan, bahwa Debitur tunduk kepada peraturan umum pemberian kredit dan kebiasaan-kebiasaan mengenai perjanjian kredit dan pemberian kredit yang khususnya berlaku kepada bank serta peraturan-peraturan lain ataupun perubahan-perubahan yang ditetapkan oleh bank dan Bank Indonesia baik yang telah ada maupun yang akan ditetapkan kemudian hari”.

Klausula ini juga bertentangan dengan POJK Nomor: 6/ POJK.07 /2022 tentang Perlindungan Konsumen dan masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, pasal 30 ayat (5) huruf f yaitu :

“menyatakan bahwa PUJK dapat menambah, mengubah, dan/ atau memberikan aturan lanjutan secara sepihak setelah perjanjian disetujui/disepakati;”.

Setiap pelanggaran yang telah diatur dalam Undang – Undang tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tersendiri yaitu perjanjian yang telah dibuat

tersebut memiliki konsekuensi batal demi hukum. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa

“setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum”.

Dari hal tersebut dengan adanya UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kiranya dapat dikatakan bahwa rasio adanya UU tersebut adalah untuk :¹⁸

- a. Menyeimbangkan daya tawar konsumen terhadap pelaku usaha,
- b. Mendorong pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan kegiatannya.

Secara yuridis teknis, syarat eksemisi dalam suatu perjanjian biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode, yaitu :¹⁹

- a. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak.
- b. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar.
- c. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak dalam kontrak.

Dalam suatu perjanjian kredit dapat saja dirumuskan klausula eksonerasi / eksemisi karena keadaan memaksa, karena perbuatan para pihak dalam perjanjian. Klausula eksemisi hanya dapat digunakan jika tidak dilarang oleh UU dan tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan jika terjadi sengketa mengenai tanggung jawab yang harus dibebankan kepada debitur akibat dinaikannya suku bunga kredit secara sepihak oleh pihak bank, maka debitur dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menguji apakah klausula eksemisi yang ditetapkan pihak bank itu adalah suatu tindakan yang tidak layak, perbuatan melawan hukum atau dilarang oleh UU, dan tidak bertentangan dengan

¹⁸ Nasution, A.Z (2). (2003), *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Tinjauan Singkat UU No. 8 Tahun 1999-L.N. 1999 No. 42, MaPPI – FHUI*, Jakarta, dimuat dalam www.pemantauperadilan.com, diakses pada tanggal 07 Agustus 2023.

¹⁹ Fuady, Munir (1999), *Hukum Perbankan Modern(Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 98-99.

kesuksesan. Hal tersebut sejalan dengan POJK No 6 / POJK No. 07 / 2022 yaitu pasal 30 ayat (4) :

“PUJK dilarang mencantumkan klausula dalam perjanjian baku yang memuat klausula eksonerasi/eksepsi”.

Adanya kesalahan yang dilakukan oleh pihak bank merupakan unsur yang penting dalam perbuatan melawan hukum karena dengan terbuktinya kesalahan, maka membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum. Suatu kesalahan terjadi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :²⁰

- a. Ada unsur kesengajaan, atau;
- b. Ada unsur kelalaian, dan;
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

Dasar untuk penuntutan adanya cacat terhadap kekuatan mengikat dari suatu perjanjian adalah pada saat terbentuknya kata sepakat. Jadi tidak perlu adanya unsur tambahan apakah perjanjian tersebut merugikan atau tidak. Kerugian yang dimaksud disini tidak hanya kerugian yang tradisional, yaitu ketidaksamaan dalam nilai pasar (*marktwaarde*), tetapi kerugian disini juga termasuk apabila perjanjian tersebut dipaksakan (*opgedrongen*). Jadi kerugian (*nadeligheid*) di sini sama dengan terpaksa (*onvrijwillingheid*).²¹

Dalam hal terjadinya perbuatan melawan hukum, maka harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Sistem hukum perjanjian dibangun berdasarkan asas-asas hukum, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu di atas mana dibangun tertib hukum.²² Pandangan ini menunjukkan arti sistem hukum dari segi substantif. Dilihat dari segi substantif, asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian. Di depan, di dalam, dan di belakang pasal-pasal dari hukum perjanjian terletak cita-cita hukum dari pembentuk hukum perjanjian. Jika norma hukum perjanjian bekerja tanpa memperhatikan asas hukumnya, maka norma hukum itu akan kehilangan jati diri dan semakin memberikan percepatan bagi runtuhnya norma hukum tersebut.²³

²⁰ Fuady, Munir (2002), *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 11.

²¹ Budiono, Herlein, (2007), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20

²² Badruzaman, Mariam Darus. (1990), *Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 15.

²³ Kamelo, Tan. (2006), *Karakter Hukum Perdata Dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antar Bank Dengan Nasabah*, Disampaikan pada Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu

Asas fundamental lainnya dari hukum perjanjian adalah konsensualisme. Untuk membuat suatu perjanjian kredit yang baik tentunya harus memperhatikan asas-asas pokok perjanjian sebagai landasan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dari sekian banyak asas-asas hukum yang ada, terdapat 3 asas yang merupakan tonggak hukum perjanjian dalam sistem hukum perbankan yang meliputi asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht der overeenkomst*) dan asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*), dimana asas-asas tersebut dipandang sebagai tiang penyangga hukum perjanjian.

Menurut Herlein Budiono, dari ketiga asas dasar tersebut perlu ditambahkan lagi dengan satu asas lagi, yakni asas keseimbangan. Penambahan asas keseimbangan sebagai asas fundamental dalam hukum perjanjian tersebut sejalan pula dengan adanya asas keseimbangan yang terdapat dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Menurut pandangan Atiyah, perjanjian atau kontrak memiliki tiga tujuan dasar.²⁴

- a. Tujuan *pertama* dari suatu kontrak ialah memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya;
- b. Tujuan *kedua* dari kontrak ialah mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar;
- c. Tujuan *ketiga* ialah *to prevent certain kinds of harm*.

Pasal 1320 angka (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh kata sepakat dari pihak lainnya. Kata lain asas kebebasan berkontrak ini bisa dibatasi oleh kesepakatan para pihak.

Pasal 1320 angka (2) menyatakan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan UU tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Menurut pasal 1330 KUHPerdata, orang yang belum dewasa dan orang yang diletakkan dibawah pengampuan tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian.

Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Gelanggang Mahasiswa Kampus USU, 2 September 2006.

²⁴ Budiono, Herlein, *Op.cit*, hlm. 123.

Pasal 1320 angka (3) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Suatu hal tertentu yaitu pokok perjanjian, sebuah prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi sekurang-kurangnya dapat ditentukan, yang akan diperjanjikan harus jelas, jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan tetapi harus dapat dihitung atau ditetapkan seperti halnya penetapan suku bunga kredit yang harus dibayar oleh debitur. Pada kenyataannya pihak bank sewaktu-waktu dapat merubah suku bunga kredit yang diberlakukan tersebut sedangkan suku bunga yang dirubah tersebut belum tentu dapat diperhitungkan berapa besarnya oleh pihak debitur. Kenyataan ini tentunya bertolak belakang dengan pendapat Romli Atmasasmita yang menyatakan bahwa suatu norma hukum perjanjian yang baik harus memuat rumusan pasal yang pasti (*lex certa*), jelas (*concise*) dan tidak membingungkan (*unambiguous*).²⁵

Pasal 1320 angka (4) yaitu Sebab yang Halal, maksud dari suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Pasal 1320 jo. 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh UU. Secara yuridis kausa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh UU dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum, dengan demikian dapat diartikan bahwa apabila klausula-klausula perjanjian kredit yang bertentangan dengan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terutama bertentangan dengan Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18, maka perjanjian kredit yang dibuat berakibat batal demi hukum.²⁶

Pengaturan mengenai pencantuman klausula baku dimaksudkan oleh UU sebagai usaha untuk menempatkan kedudukan konsumen secara setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.²⁷ Bank yang lazimnya mempunyai kedudukan ekonomi yang kuat dibandingkan pihak debitur dalam KPR mungkin saja melakukan pelanggaran hukum, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatiggedaad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHP data yang menyatakan bahwa :

²⁵ Budiono, Herlein (2). (2007), *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 310.

²⁶ Atmasasmita, Romli. (2006), *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*, Prenada Medan, Jakarta, hlm. 17.

²⁷ Penjelasan Pasal 18 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

“Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya yaitu:²⁸

- a. Ada perbuatan melawan hukumnya,
- b. Ada kesalahannya,
- c. Ada kerugiannya,
- d. Ada hubungan timbal balik antara unsur 1, 2 dan 3.

Yang dimaksudkan dengan perbuatan melawan hukum diartikan seluas luanya meliputi hal-hal sebagai berikut:²⁹

- a. Perbuatan yang melanggar UU yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Penerapan bunga floating juga berpotensi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Adapun yang dimaksud dengan Wanprestasi merupakan suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yaitu antara kreditor dan debitur. Pelaku usaha dalam hal ini bank apabila membuat kontrak baku secara sepihak juga dapat dikenakan sanksi pidana pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).sesuai dengan pasal 62 UUPK No 8. Tahun 1999.

Bank beralih bunga floating mengikuti suku bunga bank yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, yang jarang sekali mengalami penurunan, tetapi umumnya selalu mengalami kenaikan dan yang menanggung kerugian tersebut yaitu pihak debitur.

²⁸ Syahrani, Riduan. (1992), *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 273.

²⁹ Fuady, Munir (3). *Op.cit*, hlm. 11.

2. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur untuk mendapatkan kepastian hukum akibat penerapan bunga *floating* secara sepihak oleh pihak Bank dalam kredit kepemilikan rumah.

Penerapan bunga floating terhadap debitur dalam dunia perbankan sangat merugikan pihak debitur. Faktanya dalam kredit kepemilikan rumah kedudukan debitur sangat lemah, posisi untuk negosiasi dengan pihak Bank terkait klausa dalam perjanjian tidak dapat di disepakati bersama, maka hal tersebut yang menimbulkan kerugian pada pihak debitur. Kreditur yang membuat klausa baku dalam perjanjian KPR dimintai pertanggung jawaban yaitu :

a. Membuat laporan ke OJK (Otoritas Jasa Keuangan)

Dalam menangani pengaduan Konsumen, PUJK wajib memiliki prosedur secara tertulis mengenai layanan pengaduan. Selain itu, dalam perjanjian dan/ atau dokumen transaksi keuangan, PUJK diwajibkan untuk mencantumkan prosedur singkat layanan pengaduan. Konsumen dapat melakukan pengaduan secara lisan dan/atau tertulis. Pengaduan ini dapat dilakukan di setiap kantor PUJK. Konsumen dalam melakukan pengaduan dapat melakukan sendiri dan/ atau diwakilkan dengan menyertakan kuasa khusus.

.Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi ketika akan melakukan pengajuan ke OJK, yaitu:

1. Adanya surat berupa permohonan tertulis yang nantinya diajukan kepada pihak OJK.
2. Adanya laporan pengaduan sedang tidak dalam proses sengketa, belum pernah diputus oleh lembaga arbitrase, mediasi, dan juga peradilan.
3. Pengaduan sebelumnya belum pernah difasilitasi pihak OJK.
4. Adanya kerugian dalam bentuk finansial.
5. Tidak adanya penyelesaian masalah dari pihak Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK).
6. Laporan yang ditujukan berupa perdata.
7. Pengaduan yang dibuat oleh konsumen tidak boleh lebih dari 60 hari kerja.

b. Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS)

Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan, yang selanjutnya disebut LAPS Sektor Jasa Keuangan adalah lembaga yang

melakukan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan di luar pengadilan. LAPS SJK didirikan berdasarkan POJK 61 / 2020 pada tanggal 22 September 2020 oleh *Self Regulatory Organizations (SRO)* dan asosiasi-asosiasi di lingkungan sektor jasa keuangan. Memperoleh izin operasional dari OJK pada tanggal 29 Desember 2020, dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Januari 2021. Saat ini, LAPS SJK merupakan satu-satunya LAPS di sektor jasa keuangan yang memperoleh izin operasional dari OJK.³⁰

Untuk melaksanakan fungsinya, LAPS SJK mempunyai tugas dan wewenang yaitu :

1. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen;
2. memberikan konsultasi penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan;
3. melakukan penelitian dan pengembangan layanan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan;
4. membuat peraturan dalam rangka penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan;
5. melakukan kerja sama dengan lembaga/instansi perlindungan konsumen baik nasional maupun internasional; dan
6. melakukan pengembangan kompetensi mediator dan arbiter yang terdaftar pada LAPS SJK.

c. Somasi kepada pihak bank.

Debitur yang merasa belum mendapatkan keadilan dari OJK, dapat melakukan Somasi ke pihak Bank yang bertujuan untuk memberikan peringatan atau teguran kepada kreditur agar memenuhi kewajiban hukum yang telah ditentukan di dalam perjanjian yaitu tidak membuat klausa baku yang merugikan debitur. Prakteknya, surat somasi yang dikirimkan pihak debitur melalui kuasa hukumnya tidak hanya berfungsi sebagai alat teguran dan peringatan bagi pihak bank atau kreditur, tetapi juga menjadi bukti itikad baik debitur yang masih berkenan memberikan peringatan demi penyelesaian secara musyawarah dan mediasi.

Adapun dugaan pelanggaran pasal yang dapat digunakan oleh debitur diantaranya yaitu pasal 62 UUPK No 8. Tahun 1999. Surat Somasi bukanlah merupakan upaya dari proses hukum formil. Mengirim surat somasi dipersamakan dengan mengirim surat biasa. Semua orang dapat dan boleh mengirimkan surat

³⁰ Mengenal LAPS SJK (Lembaga Alternatif, dimuat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-laps-sjk-lembaga-alternatif-penyelesaian-sengketa-sektor-jasa-keuangan-lt63d79c5153926>, diunduh tanggal 10 agustus 2023, pukul 16.00 wib

somasi kepada pihak lain, untuk menjelaskan kedudukan dirinya dalam suatu perkara. Mengirimkan *surat somasi* berarti melakukan upaya secara non-litigasi (upaya hukum di luar Pengadilan). Karena bukan merupakan upaya hukum formil (walaupun berisikan ancaman akan membawa perkara ke Pengadilan).

d. Menggugat Kreditur Kepengadilan

Agar upaya perlindungan konsumen di perbankan tersebut bisa berjalan dengan efektif maka cara-cara yang harus dilakukan adalah dengan membangun kesadaran publik; mempersiapkan substansi hukum, melakukan sosialisasi hukum kepada semua *stakeholder*; mempersiapkan aparat hukum (struktur hukum), menyediakan sarana dan prasarana hukum, melaksanakan hukum, menciptakan kultur hukum, melakukan kontrol hukum, dan melahirkan kristalisasi hukum (nilai hukum).³¹

Pada umumnya sengketa konsumen terjadi karena disebabkan barang dan/jasa yang didapat, diperoleh atau diterima konsumen dari pelaku usaha/produsen tidak sesuai dengan yang diharapkan sehingga menimbulkan kerugian dan ketidakpuasan. Secara yuridis penyelesaian sengketa konsumen antara lain dapat dijumpai dalam Pasal 45 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 tentang UUPK. melalui peradilan umum yaitu pengadilan negeri atau diluar pengadilan. Adapun cara melakukan gugatan perdata di Pengadilan negeri yaitu :

1. Penggugat atau melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
2. Gugatan dan Surat Kuasa Asli harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri.
3. Membayar biaya gugatan / SKUM di Kasir.
4. Memberikan SKUM yang telah dibayar dan menyimpan bukti asli untuk arsip.
5. Menerima tanda bukti penerimaan Surat Gugatan.
6. Menunggu Surat Panggilan sidang dari Pengadilan Negeri yang disampaikan oleh Juru Sita Pengganti.
7. Menghadiri Sidang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan

³¹ Meliala, Adrianus. (2005), *Penyelesaian Sengketa Alternatif : Posisi dan Potensinya di Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta.

PENUTUP

1. KESIMPULAN

- a. Perlindungan hukum yang diberikan oleh debitur yang mengalami kerugian akibat adanya kebijakan penerapan bunga *floating* yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Perbankan yang menggunakan kontrak baku dapat dijumpai dalam pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dan pasal 30 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 6 / POJK. 07 / 2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan. Adapun sanksi yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pihak bank apabila melanggar ketentuan di atas yaitu sesuai dengan pasal 62 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yaitu pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Pihak Bank selain melanggar UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen di atas, juga dapat dikenakan pasal 1365 KUHP data.
- b. Upaya-upaya yang dapat dilakukan pihak debitur untuk mendapatkan kepastian hukum akibat adanya penerapan bunga *floating* dalam perjanjian baku KPR yaitu :
 1. Membuat pengaduan atau laporan ke OJK
 2. Menyelesaikan di luar pengadilan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS) sesuai dengan pasal 42 POJK No. 6 / POJK. 07 / 2022, tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.
 3. Membuat surat somasi secara individu atau melalui kuasa hukum
 4. Menggugat pihak Bank ke Pengadilan Negeri.

2. Saran

- a. Otoritas Jasa Keuangan selaku pengawas perbankan sebaiknya lebih aktif dan tidak tutup mata, memberikan sanksi tegas dan hendaknya melarang pihak Bank agar tidak membuat kontrak baku yang merugikan debitur, di antaranya melarang menentukan penggunaan sistem bunga *floating* secara sepihak dalam kredit kepemilikan rumah, hal tersebut dapat merugikan pihak debitur, berpotensi wanprestasi juga bertentangan dengan UU No.8 tahun 1999 tentang perlindungan

konsumen.

- b. Pihak bank hendaknya selalu memberikan informasi yang transparan, sejelas-jelasnya kepada debitur, seperti besaran angsuran, besaran bunga kredit, denda keterlambatan, serta risiko-risiko yang akan dihadapi debitur dikemudian hari apabila melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama. Pemerintah dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan Bank (OJK) hendaknya mengeluarkan peraturan yang membebaskan debitur memilih system bunga KPR yang akan digunakan, boleh merevisi perjanjian kredit agar kedudukan hukumnya seimbang sebelum melakukan pengikatan kredit. OJK juga hendaknya bertindak cepat dan memproses terkait adanya laporan masyarakat di bidang perbankan, yang saat ini terkesan lambat, bahkan ada yang tidak diproses.

DAFTAR ACUAN

Buku

- Atmasasmita, Romli. (2006), *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*, Prenada Medan, Jakarta.
- Bogdan & Taylor dalam Moleong, Lexy J. (2000), *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Budiono, Herlein, (2007), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, (2007), *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum*
- Edi Setiadi dan Kristian, (2017), *Sistem Peradilan Pidana Terpadu dan System Penegakan Hukum Di Indonesia*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta.
- Fuady, Munir (1999), *Hukum Perbankan Modern (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, (2002), *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H.B. Sutopo, (2012), *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar Teori dan Penerapannya dalam Penelitian*, Sebelas Maret University Press, Surakarta.
- Hadad, Muliaman D., *Perlindungan dan Pemberdayaan Nasabah Bank Dalam Arsitektur Perbankan Indonesia*, disampaikan pada diskusi Badan Perlindungan Konsumen Nasional, Jakarta, 16 Juni 2006

- Kamelo, Tan. (2006), *Karakter Hukum Perdata Dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antar Bank Dengan Nasabah*, Disampaikan pada Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Gelanggang Mahasiswa Kampus USU, 2 September 2006.
- Moch. Isnaeni, (2016), *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Revka Petra Media, Surabaya.
- Mohammad Tjoetem, (1999), *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud (2005), *Penelitian Hukum*, Kencana - Prenada Media Group, Jakarta.
- Marhais Abdul Miru, (2004), *Hukum Perbankan di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*), Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Reza AA. Watimena, (2019), *Propia Philishopia (Berfisafat Secara Konstektual)*, PT. Kanisius, Yogyakarta.

Website

- Kenali Bunga Floating KPR, dimuat dalam <https://kfmap.asia/blog/kenali-bunga-i-floating-kpr-i/2532>, diunduh tanggal 08 Agustus 2023, pukul 20.00 WIB.
- Meliala, Adrianus. (2005), *Penyelesaian Sengketa Alternatif: Posisi dan Potensinya di Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Memahami tingkat suku bunga tetap dan floating di KPR, dimuat dalam <https://www.cnbcindonesia.com/mymoney/20220214174041-72-315328/memahami-tingkat-suku-bunga-tetap-dan-floating-di-kpr>, diunduh tanggal 08 N 2023, pukul 20.00 WIB
- Mengenal LAPS SJK (Lembaga Alternatif, dimuat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-laps-sjk-lembaga-alternatif-penyelesaian-sengketa-sektor-jasa-keuangan-lt63d79c5153926>, diunduh tanggal 10 agustus 2023, pukul 16.00 wib.
- Nasution, A.Z (2). (2003), *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Tinjauan Singkat UU Nomor 8 Tahun 1999-L.N. 1999 No. 42, MaPPI – FHUI*, Jakarta, dimuat dalam www.pemantauperadilan.com, diakses pada tanggal 07 Agustus 2023.
- Pangaribuan, Rosa T Agustina. *Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasan-batasannya Dalam Hukum Perjanjian*, <http://www.theceli.com>., diakses pada tanggal 27 Agustus 2006.

Program Kegiatan API, dimuat dalam <http://www.bi.go.id>, diakses pada tanggal 08 Agustus 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang- Undang No. 10 tahun 1998tentang perubahan atas Undang - Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

POJK No. 6 / POJK. 07 / 2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.