

PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT RUMAH

Oleh :

**Windi Arista,SH.,MH.¹
arista.windi@yahoo.co.id**

ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan dasar dari setiap manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia, yaitu sebagai tempat berlindung dari segala cuaca dan sebagai tempat untuk membangun sebuah keluarga serta sebagai tempat untuk melakukan berbagai kegiatan usaha. Dalam rangka mengakomodasi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, maka pihak perbankan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dalam pembahasan ini selanjutnya disingkat KPR. KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pada tahap pelaksanaan pelaksanaan Perjanjian KPR, dapat saja terjadi suatu “keadaan tertentu” yang tidak sebagaimana biasanya sehingga menyebabkan tidak tercapai keseimbangan perolehan keuntungan dari perjanjian tersebut.

Kata Kunci : Asas Keseimbangan, Perjanjian, Kredit Rumah

ABSTRACT

Home is a basic need of every human being. The house has a very important function for humans, namely as a shelter from all weather and as a place to build a family and as a place to carry out various business activities. In order to accommodate the community's need to own a house, the banking sector offers a Home Ownership Credit facility, which in this discussion will be abbreviated as KPR. KPR is a credit facility provided by banks to individual customers who will buy or repair a house. At the implementation stage of the implementation of the KPR Agreement, there may be "certain circumstances" that are not as usual, causing the balance of benefits from the agreement to not be achieved.

Keywords: Balance Principle, Agreement, Home Loan

¹Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah pemuda

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional di Indonesia bertujuan untuk menciptakan Masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Masyarakat yang adil dan makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan, dan papan saja tetapi justru harus diartikan sebagai cara bersama untuk memutuskan masa depan yang dicita-citakan dan juga turut secara bersama mewujudkan masa depan tersebut.

Semangat untuk mewujudkan masa depan tersebut merupakan amanah dari mukadimah Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4 juncto Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Rumah adalah kebutuhan dasar dari setiap manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia, yaitu sebagai tempat berlindung dari segala cuaca dan sebagai tempat untuk membangun sebuah keluarga serta sebagai tempat untuk melakukan berbagai kegiatan usaha. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah “bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat

tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya”.²

Walaupun rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap keluarga, namun tidak semua masyarakat memiliki biaya untuk membangun ataupun membeli rumah secara tunai. Dalam rangka mengakomodasi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, maka pihak perbankan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dalam pembahasan ini selanjutnya disingkat KPR. KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.³

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat, perorangan, atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan positif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Pembelian Rumah. Sedangkan kebutuhan yang bersifat produktif misalnya meningkatkan atau memperluas kegiatan bisnisnya, dagangannya, atau usaha lain apapun, contohnya membeli mesin-mesin pabrik, membangun pabrik dan lain-lain.

² Sularsi, dkk, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Responsi Bank Indonesia, 2016, hlm 1.

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 365

Pada saat penawaran KPR umumnya beberapa Bank menawarkan suku bunga secara sepihak. Sebagian besar nasabah baru menyadari bunga yang ditawarkan pihak bank cukup besar karena jumlah angsuran KPR tiba-tiba meningkat tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dari pihak bank. Pada saat pihak bank dan calon nasabah debitor telah menandatangani perjanjian kredit maka perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.⁴

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan, sebagai mana ditentukan dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”

Menurut teori baru perjanjian, ada tiga tahap dalam membuat perjanjian/kontrak yaitu:

1. tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; dan
3. tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.⁵

Dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, khususnya dalam Perjanjian KPR, kedudukan pihak bank selalu diasumsikan lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan nasabah debitor dalam menentukan syarat dan klausul-klausul dalam Perjanjian.

⁴ Neni Sri Imaniyati, , *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2010 hlm. 16 8 Pasal 1338 ayat (1) BW

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005, hlm.15

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak, perumusan hubungan perjanjian pada awalnya diawali dengan proses negoisasi diantara para pihak. Melalui negoisasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan suatu kepentingan yang diinginkan melalui proses tawar menawar. Dengan katalain, pada umumnya perjanjian berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Di dalam perjanjian sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang adadiantara pihak terakomodasi melalui hubungan perjanjian yang bekerja secaraseimbang.

Sejalan dengan hal tersebut, Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa dalam konteks ini, asas keseimbangan yang bermakna “equal-equilibrium” akan bekerja memberikan keseimbangan manakala posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendak menjadi tidak seimbang.

Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang (equal) dalam menentukan hak dan kewajibannya, sehingga dalam hal terjadi ketidakseimbangan posisi yang menimbulkan gangguan terhadap isi kontrak diperlukan intervensi otoritas tertentu (pemerintah).⁶

⁶ Agus Yudha Hernoko, , *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2011, hlm. 79

Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam kontrak/perjanjian dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku, dimana perjanjian standar/baku merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan ke dalam bentuk atau format tertentu, yang mana didalamnya memuat klausul-klausul yang cenderung isinya berat sebelah.

Dalam praktek pemberian kredit di lingkungan perbankan, misalnya terdapat klausul yang mewajibkan nasabah untuk tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank, baik yang sudah ada atau yang akan diatur dikemudian hari. Dalam kontrak jual beli, misalnya terdapat klausul barang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan. Klausul tersebut pada umumnya merupakan klausul ekstensi yang isinya terkesan lebih memberatkan salah satu pihak.⁷

B. Permasalahan

Dari latar belakang di atas penulis mengambil permasalahan bagaimanakah kedudukan prinsip keseimbangan dalam perjanjian kredit rumah ?

C. Pembahasan

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengaturan mengenai hukum perjanjian dapat ditemukan sebagian dari Buku III Kitab

⁷ R.M.Panggabean, *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum Vol 4 No. 17 tahun 2010, hlm 57

Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya diatur mulai dari Pasal 1313 hingga Pasal 1351 di bawah subjudul besar “Bab II : Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari kontrak atau Persetujuan”.

Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu

“suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dari rumusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Hal ini berarti bahwa dalam suatu perjanjian selalu akan ada dua pihak, dimana satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang lainnya berhak atas prestasi (kreditur).

Menurut teori baru perjanjian, ada tiga tahap dalam membuat perjanjian/kontrak yaitu:

1. tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; dan
3. tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.⁸

Pada tahap pra-kontraktual, terjadi negosiasi antara kedua belah pihak, terjadi tawar-menawar, hingga terjadinya konsensus. Negosiasi adalah proses untuk mencapai kesepakatan mengenai satu kerja sama dimana para pihak

⁸ Salim HS, *Op.cit*, hlm.15

saling memberikan konsesi satu sama lain. Setelah itu akan dibuatlah *Memorandum of Understanding*, Studi kelayakan dan Negosiasi (lanjutan).

Tahap berikutnya adalah tahapan perjanjian. Dalam tahapan ini mulai terjadinya perjanjian sampai pelaksanaan perjanjian selesai. Dalam tahap ini dilaksanakan pemenuhan syarat sahnya kontrak, pelaksanaan prestasi sampai berakhirnya kontrak. Dalam tahapan perjanjian biasanya dilakukan Penulisan Naskah Awal, Perbaikan Naskah, Penulisan Naskah Akhir dan penandatanganan. Tahap setelah perjanjian selesai, yaitu masa pemeliharaan, jaminan cacat tersembunyi, atau fase garansi. Tahapan post kontraktual yaitu Pelaksanaan, Penafsiran, dan Penyelesaian Sengketa.

Pada tahap pra-kontak, sering timbul masalah ketika sebelum perjanjian tersebut ditanda tangani, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum, misalnya mengeluarkan banyak uang dan biaya, seperti untuk menyewa gedung, membeli tanah, atau melengkapi berkas-berkas untuk melengkapi syarat-syarat perjanjian. Hal tersebut dapat terjadi karena telah adanya kesepakatan pada tahap negosiasi awal.

Selain itu, dapat juga terjadi pada tahap pra kontraktual salah satu pihak telah memberikan janji-janji kepada pihak yang lainnya, sehingga karena adanya janji-janji itulah pihak lain tersebut berniat untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya, sebagai contoh seperti janji-janji developer atau pengembang perumahan pada famplet atau brosur-brosur, janji-janji lembaga pendidikan pada brosur-brosur. Pada kasus seperti ini, dimana konsumen berkeinginan untuk melakukan perjanjian jual beli unit perumahan

dengan suatu pengembang atau developer karena tertarik akan fasilitas yang ditawarkan dan janjikan di dalam brosur yang dibuat oleh pengembang tersebut.

Pada tahap pelaksanaan pelaksanaan Perjanjian KPR, dapat saja terjadi suatu “keadaan tertentu” yang tidak sebagaimana biasanya sehingga menyebabkan tidak tercapai keseimbangan perolehan keuntungan dari perjanjian tersebut. Keadaan tertentu tersebut dapat berupa, hanya salah satu pihak yang memperoleh keuntungan dan pihak lainnya mengalami kerugian sehingga tidak lagi terdapat keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, Perjanjian KPR dapat dianggap adil apabila kedua belah pihak sebagai akibat dari perjanjian berada dalam posisi yang lebih menguntungkan dibanding sebelum perjanjian dibuat.⁹

Dengan demikian, tidak menjadi persoalan berapa besar keuntungan yang diperoleh kedua belah pihak atau perimbangan keuntungan yang diperoleh. Intinya, terdapat keuntungan yang diperoleh masing-masing pihak dan adanya kepuasan masing-masing pihak atas keuntungan yang diperolehnya. Dalam hal demikian, keseimbangan tidak mutlak harus dilandasi perhitungan untung rugi dalam artian materiil, namun juga terpenuhinya semua tujuan dari kontrak, khususnya tercapainya eksistensi immateriil.

Keseimbangan dalam Perjanjian KPR, juga dapat dimaknai sebagai adanya hubungan timbal balik yang harmonis dalam bentuk masing-

⁹ *Ibid*

masing pihak melakukan prestasi yang berimbang terhadap pihak lainnya.²⁹⁶ Apabila nasabah debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman atau utangnya, maka keseimbangan dalam pelaksanaan Perjanjian KPR tentunya belum tercapai.

Menyikapi hal tersebut, Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa asas keseimbangan sebagai kelanjutan dari asas persamaan, memberikan hak kepada kreditor untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, dan juga memberikan kewajiban kepada kreditor untuk memikul beban melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Dalam keadaan kedudukan kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memerhatikan iktikad baik, menjadikan kedudukan kreditor dan debitur seimbang.¹⁰

Untuk itu, perlu diciptakan iklim perjanjian kredit bank yang baik dan bersahabat, menghindari adanya tekanan dan paksaan dan mengedepankan negosiasi untuk melindungi kepentingan masing-masing dan mencari keseimbangan kepentingan. Penerapan keadaan yang demikian merupakan pengaplikasian asas keseimbangan dalam perjanjian kredit bank, termasuk Perjanjian KPR.

Adapun akibat hukum dari ketidakseimbangan dalam suatu perjanjian kredit, termasuk Perjanjian KPR, yaitu dapat mengakibatkan perjanjian kredit tersebut dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum. Dibatalkannya perjanjian kredit bank dapat diartikan dalam dua makna, yaitu perjanjian

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 42

kredit bank tersebut dibatalkan secara utuh, atau pembatalan hanya atas klausula perjanjian kredit bank yang mengandung klausula eksonerasi saja.

Menyimak uraian tersebut, diperoleh suatu gambaran bahwa prinsip keseimbangan sangat berperan dalam pelaksanaan suatu perjanjian, termasuk Perjanjian KPR. Perwujudan nilai keadilan tersebut dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap nasabah debitor karena kedudukan bank selaku penyedia fasilitas KPR, selalu dianggap lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan nasabah debitor yang mengajukan permohonan KPR.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Prinsip keseimbangan berperan penting dalam menciptakan keseimbangan kedudukan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual dan tahap pelaksanaan Perjanjian KPR, karena kedudukan bank selaku penyedia fasilitas KPR, selalu dianggap lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan nasabah debitor yang mengajukan permohonan KPR. Oleh karena itu, prinsip keseimbangan sangat menunjang tercapainya kesepakatan yang sah oleh para pihak sehingga nilai keadilan dapat terwujud dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian KPR.

2. Saran

- a. Revisi KUHPerdara seharusnya sudah mulai dilakukan, mengingat sudah banyak ketentuan-ketentuannya yang tertinggal oleh perkembangan masyarakat sehingga tidak maksimal memberikan perlindungan hukum.
- b. Hakim dalam memutus suatu perkara harus lebih cerdas dalam melihat suatu masalah sehingga dalam mengeluarkan putusannya tidak hanya mengutamakan asas kepastian hukum tapi juga harus mempertimbangkan sisi keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, , *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2011
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Neni Sri Imaniyati, , *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2010 hlm. 16 8 Pasal 1338 ayat (1) BW
- R.M.Panggabean, *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum Vol 4 No. 17 tahun 2010
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. 2005
- Sularsi, dkk, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Responsi Bank Indonesia, 2016