

**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR (STUDI PERJANJIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH NOMOR 006032018100100000)**

**Robet Candra Tarigan<sup>1</sup>, Dr Endang Suprpti, S.H.,M.H<sup>2</sup>, Riana Wulandari  
Anano.,S.H.,M.H<sup>3</sup>  
Fakultas Hukum  
Universitas Tama Jagakarsa**

Correspondence		
Email: <a href="mailto:robet.candra.tarigan@gmail.com">robet.candra.tarigan@gmail.com</a>	No. Telp:	
Submitted 23 Juni 2024	Accepted 28 Juni 2024	Published 29 Juni 2024

### ABSTRAK

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Pada prinsipnya, yang terpenting dari perjanjian kredit bank adalah tidak menimbulkan persoalan ketidakadilan atau berat sebelah dalam hal cakupan isi perjanjian (prestasi) yang dibuat, sehingga dapat merugikan bagi salah satu pihak yaitu pada debitur yang lemah. Apabila menimbulkan ketidakadilan dan berat sebelah tentunya tidak terwujud keadilan komutatif sebagai tujuan keadilan dalam bidang hukum perjanjian Rumusan masalah yang dibahas yaitu bagaimana penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara kreditur dan debitur dengan Nomor 006032018100100000? dan bagaimana implikasi penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara kreditur dan debitur dengan Nomor 006032018100100000? Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini, yaitu normatif (kepuustakaan) dengan mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Selanjutnya data sekunder dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian. Kesimpulan dalam skripsi ini, yaitu penerapan asas proporsionalitas dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 antara kreditur dan debitur dalam tahap pra perjanjian, pembentukan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian belum terpenuhi sehingga belum menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/dibebankan pada para pihak berdasarkan klausul-klausul perjanjian KPR. Implikasi penerapan asas proporsionalitas dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 antara kreditur dan debitur yaitu memberikan kedudukan kreditur dan debitur tidak seimbang dalam Perjanjian KPR, menjelaskan bahwa Perjanjian KPR merupakan klausula baku dan terdapat penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian KPR. Hal ini, menyebabkan tidak tercipta keadilan hukum dalam perjanjian kredit dimana hak kreditur lebih banyak sedangkan hak debitur lebih sedikit dan kewajiban kreditur lebih sedikit sedangkan kewajiban debitur lebih banyak dalam perjanjian KPR.

**Kata kunci,** Proporsionalitas, Perjanjian, KPR

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko.<sup>1</sup> Dalam pemberian kredit, lembaga keuangan memerlukan jaminan atau agunan yang dapat dimanfaatkan sebagai pengganti pelunasan hutang jika debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang memiliki nilai mudah diuangkan dan diikat oleh janji sebagai jaminan pembayaran utang debitur

<sup>1</sup> Kasmir, "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya", PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008), hlm. 3.

berdasarkan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Jaminan kredit ini juga berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit.

Pemberian Kredit yang diberikan ke masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Mengenai kredit yang diperjanjikan, Kasmir menyatakan pemberi kredit harus percaya kepada penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.<sup>2</sup> Setiap kredit yang disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.<sup>3</sup> Dengan demikian pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah selesai dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.<sup>4</sup>

Umumnya, para pihak menggunakan bentuk perjanjian, baik lisan maupun tertulis. Namun, seiring waktu, bentuk perjanjian yang digunakan di masyarakat Indonesia telah mengalami perubahan dan perkembangan secara bertahap. Perubahan dan perkembangan ini tidak lepas dari pengaruh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, pengaruh perkembangan keadaan sosial ekonomi dan perindustrian yang dialami masyarakat dewasa ini.<sup>5</sup>

Dengan perkembangan dan perubahan tersebut, individu saat ini memiliki kebebasan yang lebih besar untuk menentukan posisinya, serta bebas menentukan konten dan format perjanjian. Bersamaan dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat, terjadi suatu bentuk perjanjian antara pihak-pihak yang menggunakan format yang lebih sederhana dan praktis. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat, muncul suatu bentuk perjanjian antara pihak-pihak yang memanfaatkan format yang lebih sederhana dan praktis. Pelaku usaha diharapkan terus meningkatkan efisiensi waktu transaksi dalam pelayanan kepada konsumen, memerlukan penggunaan kontrak yang semakin efisien dan efektif. Walaupun penggunaan perjanjian baku pada awalnya ditujukan untuk mengurangi waktu agar lebih efektif dan efisien, Rupanya, tidak selalu adil bagi salah satu pihak dan cenderung memberikan keuntungan bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Perjanjian baku muncul dalam berbagai bentuk dalam setiap transaksi bisnis, baik yang berskala besar maupun kecil. Munculnya perjanjian baku sebenarnya merupakan hasil tidak langsung dari prinsip kebebasan berkontrak. Akibatnya, terjadi ketidakseimbangan proporsional posisi antara kedua belah pihak dalam suatu negosiasi, yang pada akhirnya menghasilkan perjanjian yang tidak menguntungkan bagi salah satu pihak. Pelaku usaha sering menggambarkan keuntungan dari posisi yang dominan dalam pembuatan perjanjian baku dan/atau klausula baku di setiap dokumen atau perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang dianggap "lebih dominan" dari pihak lainnya. Istilah "baku" digunakan karena perjanjian tersebut telah disusun sebelumnya dan tidak dapat dinegosiasikan atau ditawarkan oleh pihak lain.

Dalam perjanjian baku ini, keadilan komutatif cenderung sulit terwujud, karena perjanjianannya telah disusun terlebih dahulu, bersifat standar dan tidak ada unsur kebebasan untuk

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

<sup>3</sup> Muhammad Djumhana, "Hukum Perbankan di Indonesia", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 501.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 502.

<sup>5</sup> Danty Listiawati, "Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Standar dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Privat Law*, 2015: 127.

memilih sebagai unsur tradisional dalam kebebasan berkontrak,<sup>6</sup> atau perjanjian yang dibuat hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya, sehingga para pihak tidak mempunyai peluang untuk bernegosiasi atau meminta perubahan.<sup>7</sup> Keinginan untuk menyamakan dan meningkatkan efisiensi perusahaan dalam merumuskan seluruh atau sebagian besar klausul perjanjian tanpa melibatkan pihak lain menjadi dasar dari penggunaan perjanjian baku ini.

Pada dasarnya, elemen paling krusial dari kesepakatan kredit bank sebagai bentuk perjanjian standar adalah mencegah timbulnya ketidakadilan atau keberatan sebelah dalam lingkup isi perjanjian (prestasi) yang disusun. Dengan demikian, tujuannya adalah untuk menghindari merugikan pihak tertentu, terutama debitur yang mungkin berada dalam posisi yang kurang menguntungkan. Apabila terdapat ketidakadilan dan keberatan sebelah, hal tersebut pastinya akan melanggar pencapaian keadilan komutatif sebagai tujuan utama dalam hukum perjanjian. Hal di atas dapat saja terjadi karena dalam praktik sebelum penandatanganan perjanjian, pihak bank sebagai kreditur yang berkedudukan kuat secara ekonomis, secara sepihak telah mempersiapkan isi atau klausul-klausul perjanjian dalam suatu formulir tercetak.<sup>8</sup> Situasi ini yang disebut dengan kedudukan yang tidak seimbang,<sup>9</sup> Diperlukan keseimbangan dalam perjanjian, baik dalam keseimbangan posisi maupun aspek ekonomi, agar keadilan komutatif atau kebersamaan dapat terwujud.

Ketidakseimbangan posisi antara pihak-pihak dalam suatu perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor 006032018100100000, yang telah dibuat sebagai perjanjian baku oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, mengakibatkan pihak yang berada pada posisi lebih rendah atau lemah menghadapi keadaan yang kurang menguntungkan. Kondisi ketidakseimbangan dalam perjanjian dapat dimanfaatkan oleh pihak yang dominan, sehingga memicu potensi penyalahgunaan keadaan. Misalnya, dalam perjanjian kredit memuat klausula eksonerasi/eksepsi berupa penambahan hak dan/atau pengurangan kewajiban bank, atau mengurangi hak dan/atau menambah kewajiban nasabah debitur.<sup>10</sup>

Penerapan prinsip proporsionalitas menjadi sangat krusial untuk memelihara keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur dalam konteks perjanjian kredit perbankan. Dalam perjanjian kredit bank yang berbentuk perjanjian baku (kontrak standar) antara pihak bank (kreditur) dan pihak nasabah (debitur), klaim pembatalan perjanjian seharusnya dapat diajukan apabila terdapat ketidaksetaraan dalam posisi dan kinerja, berdasarkan alasan ketidakabsahan perjanjian sebagai akibat dari ketidakseimbangan tersebut.

Dengan merujuk pada penjelasan di atas, penulis bermaksud untuk meneliti dan menggambarkannya dalam penelitian skripsi dengan judul: **“PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR (STUDI PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH NOMOR 006032018100100000)”**.

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia”, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 10.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 66.

<sup>8</sup> R.M. Panggabean, “Keabsahan Perjanjian Baku dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum*, No. 4 Vol. 1 Oktober 2010, hlm. 52.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 114.

<sup>10</sup> Etty Mulyati, “Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, September 2016, hlm. 36.

## METODE PENELITIAN

### A. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000

Dalam pelaksanaan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah hal paling penting yaitu dibuatnya perjanjian antara debitur dan kreditur, dimana perjanjian merupakan suatu tindakan dimana setiap subjek hukum dalam melakukan pengikatan sebagaimana hal yang dikehendaki.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini, para pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000, yaitu:

Pihak Kreditur	Pihak Debitur
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam hal ini melalui Kantor Cabang Jakarta Melawai diwakili oleh Mochamad Wachjudin sebagai Penerima Kuasa berdasarkan kewenangan dan/atau penunjukan Surat Kuasa Direksi No.30 dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin di Jakarta	Robert Candra Tarigan beralamat di Pondok Kukusan Permai Blok E Nomor 61 Beji Depok Jawa Barat

### B. Objek Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000

Objek dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 yaitu berupa tanah dan bangunan (rumah) lokasi di Green Paradise Blok O No. 07 Ragajaya Bojonggede Bogor Jawa Barat dengan tipe rumah : 36/160.

### C. Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000

#### 1. Hak dan Kewajiban Kreditur

Suatu hubungan hukum yang diikat dengan perjanjian masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Salah satu pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yaitu kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.<sup>12</sup> Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor 006032018100100000, adapun hak dan kewajiban kreditur yaitu sebagaimana dinyatakan pada tabel dibawah ini:

Hak	Kewajiban
Ketentuan pokok perjanjian kredit, yaitu mengenai jangka waktu kredit selama 240 (dua ratus empat puluh) bulan, jatuh tempo kredit yaitu pada tanggal 29 Oktober 2038, provisi sebesar Rp. 3.480.000, (tiga juta empat ratus delapan puluh ribu) rupiah, suku bunga sebesar 9, 50% dan dengan biaya angsuran per	Bank mengeluarkan dana kredit sebesar Rp. 464.000.000, (empat ratus enam puluh empat juta) rupiah.

<sup>11</sup> Subekti, "Hukum Perjanjian", Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

<sup>12</sup> Riduan Tobing dan Bill Nikholaus, *Op. Cit.*, hlm. 118.

Hak	Kewajiban
bulan yaitu Rp. 4.387.000 (empat juga tiga ratus delapan puluh tujuh) rupiah.	
<p>Pasal 5 ayat 2 huruf a menyatakan bahwa sistem perhitungan bunga diperhitungkan sejak hari berikutnya setelah tanggal realisasi kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.</p> <p>huruf c menyatakan bahwa suku bung dapat sewaktu-waktu berubah sesuai ketentuan Bank dan memperhatikan situasi perbankan nasional.</p> <p>huruf e Menyatakan bahwa perubahan suku bunga menghasilkan perubahan pada jumlah angsuran yang dihitung berdasarkan sisa pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga dilaksanakan</p>	<p>Pasal 2 ayat 3 yang menyatakan bahwa pencairan kredit dilakukan melalui pemindahbukuan ke rekening Penjual/Pengembang untuk pembayaran penuh harga rumah dan properti, baik itu tahanan, apartemen, atau rumah susun</p>
<p>Pasal 8 ayat 4 menyatakan bahwa jika debitur melakukan pembayaran ekstra selama satu tahun kredit, maka Bank akan melakukan perhitungan ulang secara efektif untuk tagihan yang jatuh tempo pada 2 (dua) bulan berikutnya</p>	<p>Pasal 5 huruf d menyatakan bahwa Bank akan memberikan pemberitahuan kepada Debitur mengenai perubahan tingkat suku bunga yang telah disesuaikan, beserta jumlah angsuran kredit yang berubah sebagai dampak dari perubahan suku bunga, melalui sarana apa pun yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku</p>
<p>Pasal 9 ayat 7 menyatakan bahwa langkah atau upaya pengamanan yang dilakukan oleh Bank sebagai hasil dari cacat, kekurangan, dan masalah yang muncul terkait dengan status agunan dan dokumen-dokumen tersebut, hanyalah merupakan usaha Bank untuk menjaga jumlah kredit dan/atau melindungi agunan yang bersangkutan.</p>	<p>Pasal 6 ayat 4 yang menyatakan bahwa setiap pembayaran yang diterima oleh Bank dari Debitur atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh Bank ke dalam rekening pinjaman debitur.</p>
<p>Pasal 10 ayat 2 menyatakan bahwa Bank berwenang untuk mengamankan</p>	<p>Pasal 9 ayat 5 menyatakan bahwa Bank wajib mengembalikan bukti-bukti</p>

Hak	Kewajiban
<p>penutupan asuransi yang dianggap memadai oleh bank atas nama debitur, terkait dengan seluruh atau sebagian harta debitur yang dijadikan agunan kepada bank. Tindakan ini tidak menjadikan bank bertanggung jawab atas penutupan asuransi tersebut atau terhadap jumlah pertanggungan yang dianggap memadai.</p> <p>Ayat 7 Menyatakan bahwa apabila terjadi kerugian pada agunan yang dijadikan jaminan kredit kepada bank, atau dalam kejadian meninggalnya debitur yang diikuti oleh pembayaran klaim asuransinya melalui bank, maka bank berhak untuk menghitung hasil klaim tersebut dengan utang debitur.</p>	<p>kepemilikan agunan yang disebutkan di atas kepada Debitur ketika kredit telah dinyatakan lunas oleh bank, asalkan pihak Debitur telah menyerahkan bukti kepemilikan tersebut kepada Bank.</p>
<p>Pasal 12 ayat 2 huruf a Menyatakan bahwa dalam kasus wanprestasi oleh debitur, bank berhak menghubungi debitur atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan bank, melalui media komunikasi atau prosedur yang ditetapkan oleh Bank, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.</p> <p>huruf b Menyatakan bahwa memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan kelalaian atau wanprestasi, seperti surat atau akta lainnya, yang diberitahukan kepada debitur melalui sarana apa pun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.</p> <p>Ayat 4 Menyatakan bahwa selama debitur belum melunasi seluruh utang yang timbul dari perjanjian kredit, maka Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.</p>	<p>Pasal `17 ayat 3 yang menyatakan bahwa apabila Bank melaksanakan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Bank akan memberitahukan kepada debitur, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit.</p>

Hak	Kewajiban
<p>Pasal 13 ayat 1 jo ayat 2 Menyatakan bahwa selama debitur belum melunasi seluruh utang yang timbul dari perjanjian kredit ini, debitur memberikan izin dan persetujuannya kepada Bank untuk setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan terhadap agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan. Pihak berhak untuk mendapatkan keterangan dari pihak lain tersebut.</p> <p>Ayat 3 Menyatakan bahwa pihak Bank memiliki hak untuk memasuki lingkungan dan pekarangan sebagai objek agunan, melaksanakan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 12 ayat (2) syarat dan ketentuan perjanjian kredit ini, melakukan pemeriksaan terperinci dan menyeluruh terhadap keadaan agunan, serta memperoleh keterangan secara langsung maupun tidak langsung dari debitur dan/atau para penghuni lainnya dari agunan tersebut atau dari pihak manapun yang berhubungan dengan informasi yang penting bagi pihak Bank. Bank berhak memasang tanda peringatan, memberikan teguran baik secara lisan maupun tertulis yang harus segera ditaati oleh debitur, apabila debitur tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini.</p>	<p>Pasal 18 ayat 2 jo ayat 7 yang menyatakan bahwa dalam hal debitur telah melunasi seluruh hutangnya, Bank akan mengeluarkan surat pernyataan lunass untuk keperluan roya hak tanggungan dan/atau roya agunan fidusia. Biaya roya tersebut menjadi beban debitur.</p>
<p>Pasal 14 ayat 2 jo ayat 3 menyatakan bahwa bank tidak memberikan jaminan apapun terkait penyelesaian pembangunan rumah atau unit yang dibiayai dengan kredit bank dan tidak juga bertanggung jawab terhadap perolehan dana atau penyelesaian surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank, termasuk tapi tidak terbatas pada sertipikat hak atas tanah, IMB, dokumen-dokumen yang terkait</p>	

Hak	Kewajiban
<p>dengannya. Hal ini dilakukan semata-mata sebagai tindakan Bank untuk mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau melindungi agunan yang bersangkutan.</p>	
<p>Pasal 15 ayat 1 menyatakan bahwa dalam hal debitur tidak membayar kewajiban angsuran, Bank berhak melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan Bank.</p> <p>ayat 2 Menyatakan bahwa bentuk penagihan yang dimaksud mencakup kontak, pemberian peringatan, dan kunjungan ke tempat debitur atau pihak terkait lainnya, sesuai dengan pertimbangan Bank. Tindakan ini dapat dilakukan melalui media komunikasi atau prosedur yang ditetapkan oleh Bank, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.</p> <p>ayat 3 Menyatakan bahwa bank memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian kredit sebelum berakhirnya jangka waktu kredit dengan tujuan menagih pelunasan sekaligus seluruh sisa utang debitur kepada bank, yang timbul dari perjanjian kredit, atau melakukan upaya hukum lainnya untuk menyelesaikan kredit, jika terjadi wanprestasi dan rumah yang dijadikan agunan telah musnah.</p> <p>ayat 5 Menyatakan bahwa bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna memastikan apabila debitur tidak mengosongkan agunan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.</p> <p>ayat 6 menyatakan Bank berhak melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit.</p>	

Hak	Kewajiban
Pasal 16 menyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi, bank berhak mengambil tindakan seperti melaksanakan eksekusi terhadap agunan sesuai dengan ketentuan undang-undang, melaksanakan penjualan terhadap agunan berdasarkan kuasa menjual yang dibuat dengan ditandatangani oleh debitur dan mencari pihak baru yang dapat mengambil alih utang debitur.	
Pasal 17 ayat 1 jo ayat 2 menyatakan bahwa bank berhak untuk mengalihkan piutang (cessie) dan memberikan data pribadi dan informasi terkait fasilitas kredit yang diperlukan pihak lain yang menerima penyerahan piutang (cessie)	
Pasal 19 Menyatakan bahwa segala kuasa yang dibuat dan diberikan oleh debitur dalam perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab yang dapat mengakhiri atau menarik kuasa.	

## 2. Hak dan Kewajiban Debitur

Debitur adalah pihak (perorangan, organisasi, atau perusahaan) yang memiliki suatu kewajiban untuk membayar dan melunasi hutang-hutangnya kepada pihak kreditur. Kewajiban yang timbul tersebut disebabkan oleh adanya sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama, dengan adanya suatu transaksi yang timbul dari penjualan suatu barang atau bentuk jasa atau pinjaman yang diberikan secara tunai. Kemudian, pihak debitur akan membayarkan kewajibannya di masa yang akan datang sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut.

Dalam suatu pemberian pinjaman, debitur wajib memberikan suatu agunan, yang dijadikan suatu jaminan oleh pihak kreditur ketika dikemudian hari nanti seorang debitur tidak dapat atau mampu untuk melunasi suatu hutangnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, dan jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka pihak kreditur memiliki hak untuk mengambil alih jaminan yang diberikan debitur. Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 118-119.

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor 006032018100100000, adapun hak dan kewajiban debitur yaitu sebagaimana dinyatakan pada tabel dibawah ini:

Hak	Kewajiban
Mendapatkan pinjaman kredit sebesar Rp. 464.000.000, (empat ratus enam puluh empat juta) rupiah.	Pasal 4 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju untuk membayar provisi sebesar sebesar Rp. 3.480.000, (tiga juta empat ratus delapan puluh ribu) rupiah, selambat-lambatnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit.
Pasal 6 ayat 7 Menyatakan bahwa jika debitur merasa bahwa pembukuan atau pencatatan Bank mengenai kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, debitur berhak untuk mengajukan keberatan atau klaim kepada bank dengan menyertakan bukti-bukti pembayaran yang sah.	Pasal 5 ayat 1 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju membayar bunga kepada bank dengan suku bunga sebesar 9, 50% dari perjanjian kredit.
Pasal 8 ayat 1 menyatakan bahwa debitur memiliki pilihan untuk melakukan pembayaran tambahan/ pelunasan dipercepat.	Pasal 6 ayat 1 jo ayat 2 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju untuk melakukan pembayaran secara angsuran ke rekening pembayaran dengan ketentuan bunga pendahuluan dan angsuran pertama wajib disetor selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelaksanaan akad kredit. Selain itu, angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 7 setiap bulan, dengan potongan pada tanggal jatuh tempo pada bulan kedua setelah akad kredit.  Ayat 3 menyatakan bahwa debitur menjamin keberadaan dan kecukupan saldo rekening pembayaran agar memenuhi jumlah kewajiban kredit.  Ayat 6 Menyatakan bahwa debitur setuju dan Berjanji untuk menjaga dengan baik dan teratur semua bukti pembayaran yang terkait dengan

Hak	Kewajiban
	pelunasan kewajiban kredit. Di samping itu, debitur harus menampilkan bukti-bukti tersebut kepada bank ketika diminta oleh bank.
Pasal 18 ayat 2 jo ayat 7 Menyatakan bahwa apabila Setelah debitur melunasi seluruh kewajibannya, debitur berhak menerima surat pernyataan pelunasan untuk keperluan royalti hak tanggungan, dengan syarat sebelumnya diberikan pemberitahuan kepada debitur.	Pasal 8 ayat 5 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju untuk dikenakan biaya penalty atas pelunasan dipercepat dan pembayaran ekstra sesuai dengan ketentuan bank.
	Pasal 9 ayat 1 jo ayat 2 jo ayat 4 menyatakan bahwa debitur dengan sukarela dan sepenuhnya Menyatakan persetujuan untuk menyerahkan agunan beserta bukti kepemilikan asli dan sah sebagai jaminan kebendaan demi kepentingan Bank. Debitur juga berkewajiban memberikan bantuan berupa keterangan-keterangan yang benar dan jelas atas pertanyaan-pertanyaan Bank, yang diperlukan untuk kepentingan pengikatan agunan, hingga seluruh jumlah kredit dilunasi.
	Pasal 10 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju untuk mengadakan pertanggungan asuransi atas debitur dan objek agunan
	Pasal 11 ayat 1 jo ayat 2 menyatakan bahwa debitur bersedia dan setuju menempati, memelihara, memperbaiki atas beban sendiri, membayar pajak bumi dan bangunan, retribusi dan pungutan lainnya agunan tersebut.

Hak	Kewajiban
	Pasal 13 menyatakan bahwa debitur Memberikan izin dan persetujuannya kepada bank untuk setiap saat melakukan pemeriksaan terhadap agunan selama debitur belum melunasi utangnya, termasuk memberikan keterangan-keterangan.
	Pasal 14 ayat 4 menyatakan bahwa debitur mengakui dan menyetujui pemberian kuasa dan wewenang kepada bank untuk dan atas nama debitur membayarkan sejumlah uang yang diperoleh dari kredit kepada penjual untuk pembayaran lunas harga rumah sesuai dengan penggunaan kredit.
	Pasal 15 ayat 4 menyatakan bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya maka debitur wajib mengosongkan rumah beserta tanah yang dijadikan agunan kepada bank.
	Pasal 17 ayat 2 menyatakan bahwa debitur memberikan data pribadi debitur, informasi lain terkait dengan fasilitas kredit yang diperlukan dalam hal mengalihkan piutang (cessie)
	Pasal 20 ayat 3 menyatakan bahwa debitur dikenakan sanksi administrative dan/atau sanksi pidana apabila melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian hak dan kewajiban kreditur dan debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 tersebut di atas, diketahui bahwa hak kreditur lebih banyak daripada kewajiban kreditur dan hak debitur lebih sedikit daripada kewajiban debitur.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Kreditur dan Debitur Dengan Nomor 006032018100100000

Pembentukan kontrak komersial yang dilandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak secara proporsional akan melahirkan kontrak yang *fair*.<sup>14</sup> Karenanya, substansi klausul-klausul kontrak yang disetujui oleh semua pihak dapat dijadikan sebagai pertimbangan untuk menilai proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban. Prinsip proporsionalitas dalam kontrak komersial menjamin bahwa klausul pengaturan hak dan kewajiban disusun secara proporsional dalam struktur suatu kontrak, dan berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPdata, dalam pembuatan kontrak membutuhkan proses negosiasi dengan itikad baik dalam rangka mencapai sebuah kesepakatan terwujudnya guna pertukaran kepentingan yang proporsional di antara para kontrak.<sup>15</sup> Oleh karena itu, keseimbangan pertukaran hak dan kewajiban dalam kontrak akan tersusun secara proporsional.

Agus Yudha Hernoko juga menyatakan bahwa makna asas proporsionalitas dalam kontrak harus beranjak dari makna filosofis keadilan.<sup>16</sup> Beberapa pandangan mengenai keadilan berbasis kontrak mencakup pemikiran dari John Locke, Rousseau, Immanuel Kant, dan John Rawls. Mereka menyatakan bahwa tanpa adanya kontrak, keadilan sulit tercapai, orang tidak akan bersedia terikat dan bergantung pada pernyataan pihak lain, kontrak memberikan sebuah cara dalam menjamin bahwa masing-masing individu akan memenuhi janjinya dan selanjutnya hal ini memungkinkan terjadinya transaksi di antara mereka.<sup>17</sup>

Oleh karena itu, prinsip proporsionalitas dalam kontrak komersial mencakup pembahasan keseimbangan pertukaran hak dan kewajiban secara proporsional bagi semua pihak yang terlibat dalam kontrak meliputi seluruh tahapan kontrak, baik pada tahapan prakontraktual, pembentukan kontrak, maupun pelaksanaan kontrak.<sup>18</sup> Secara substansif, kandungan asas proporsionalitas sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen:<sup>19</sup>

1. Prinsip keadilan bertujuan untuk memastikan partisipasi optimal seluruh rakyat, memberikan peluang kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh hak dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
2. Prinsip keseimbangan bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah, baik secara materiil maupun spiritual.

Kedua prinsip tersebut memiliki makna yang saling terkait dan saling melengkapi. Artinya, Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan peluang bagi konsumen dan pelaku usaha untuk meraih hak serta melaksanakan kewajiban mereka secara adil. Tujuan tersebut adalah menciptakan keseimbangan yang tidak hanya melibatkan keseimbangan kedudukan para pihak, tetapi juga pertukaran kepentingan yang seimbang antara konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah.

<sup>14</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm 155.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 156.

<sup>17</sup> Stephen A. Smith dan Patrick S. Atiyah, “*An Introduction to the Law of Contract*”, Edisi 5, Oxford University Press, New York, 1995, hlm. 35.

<sup>18</sup> Purwosusilo, “*Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*”, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 362.

<sup>19</sup> Indonesia, “*Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan Konsumen*”, UU No. 8 Tahun 1999, Penjelasan Pasal 2 dan Pasal 3.

Pembentukan kontrak yang berakar pada pertukaran hak dan kewajiban para pihak dengan seimbang akan menghasilkan perjanjian yang adil. Oleh karena itu, proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban dapat dievaluasi dari substansi klausul-klausul perjanjian yang disetujui oleh semua pihak. Penilaian terhadap proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban seyogyanya beranjak dari nalar objektif, bukan kecurigaan dan subjektifitas satu pihak terhadap lainnya. Kadar proporsionalitas hendaknya dinilai pada seluruh proses pertukaran hak dan kewajiban para pihak.<sup>20</sup>

Berikut analisis penjelasan hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara kreditur dan debitur dengan Nomor 006032018100100000 berdasarkan prestasi dalam perjanjian tersebut, sebagai berikut:<sup>21</sup>

### 1. Tidak proporsionalitas antara Hak dan Kewajiban Kreditur

Hak	Kewajiban
Ketentuan pokok perjanjian kredit, yaitu mengenai jangka waktu kredit selama 240 (dua ratus empat puluh) bulan, jatuh tempo kredit yaitu pada tanggal 29 Oktober 2038, provisi sebesar Rp. 3.480.000, (tiga juta empat ratus delapan puluh ribu) rupiah, suku bunga sebesar 9, 50% dan dengan biaya angsuran per bulan yaitu Rp. 4.387.000 (empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh) rupiah.	Bank mengeluarkan dana kredit sebesar Rp. 464.000.000, (empat ratus enam puluh empat juta) rupiah.
Pasal 5 ayat 2 huruf a menyatakan bahwa sistem perhitungan bunga diperhitungkan sejak hari berikutnya setelah tanggal realisasi kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.	Pasal 2 ayat 3 yang menyatakan bahwa pencairan kredit dilakukan dengan melakukan pemindahbukuan ke rekening Penjual/Pengembang untuk pembayaran lunas harga rumah dan tanah atau Apartemen/Rumah Susun.
huruf c menyatakan bahwa suku bunga dapat sewaktu-waktu berubah sesuai ketentuan Bank dan memperhatikan situasi perbankan nasional.	
huruf e Menyatakan bahwa penyesuaian tingkat suku bunga akan menyebabkan perubahan jumlah angsuran, dihitung berdasarkan sisa	

<sup>20</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 200.

<sup>21</sup> Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 Antara PT. BTN (Persero) dengan Tuan

Hak	Kewajiban
pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga dilakukan.	
Pasal 8 ayat 4 menyatakan bahwa jika debitur melakukan pembayaran ekstra dalam periode tahun kredit, Bank akan menghitung ulang dan efektif untuk jatuh tempo tagihan 2 (dua) bulan berikutnya.	Pasal 5 huruf d yang menyatakan bahwa Bank akan memberitahukan kepada Debitur perubahan tingkat suku bunga yang telah disesuaikan, beserta Jumlah angsuran kredit akan berubah sebagai konsekuensi dari perubahan suku bunga, melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
Pasal 9 ayat 7 menyatakan bahwa tindakan atau upaya pengamanan yang diambil oleh Bank sebagai respons terhadap cacat, kekurangan, dan masalah yang akan timbul dari status agunan dan dokumen-dokumen tersebut semata-mata dilakukan sebagai langkah bank untuk menjaga jumlah kredit dan/atau melindungi agunan yang bersangkutan.	Pasal 6 ayat 4 yang menyatakan bahwa setiap pembayaran yang diterima oleh Bank dari Debitur atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh Bank ke dalam rekening pinjaman debitur.
<p>Pasal 10 ayat 2 Menyatakan bahwa Bank berhak untuk memperoleh penutupan asuransi yang dianggap memadai oleh Bank atas nama debitur untuk seluruh atau sebagian harta yang dijadikan agunan kepada Bank. Namun, hal ini tidak menjadikan Bank bertanggung Bertanggung jawab terhadap debitur mengenai penutupan asuransi atau jumlah pertanggungan yang dianggap memadai.</p> <p>Ayat 7 Menyatakan bahwa apabila terjadi kerugian pada agunan yang dijadikan jaminan kredit kepada bank, atau dalam kejadian meninggalnya debitur yang mengakibatkan pembayaran klaim</p>	Pasal 9 ayat 5 Menyatakan bahwa Bank memiliki tanggung jawab untuk mengembalikan bukti kepemilikan agunan Diberikan kepada Debitur ketika kredit telah dinyatakan lunas oleh bank, dengan syarat bahwa Debitur telah menyerahkan bukti kepemilikan tersebut kepada Bank.

<b>Hak</b>	<b>Kewajiban</b>
<p>asuransinya melalui bank, bank berhak menghitung hasil klaim tersebut dengan utang debitur.</p>	
<p>Pasal 12 ayat 2 huruf a menyatakan bahwa jika debitur wanprestasi, Bank berhak menghubungi debitur atau pihak terkait sesuai dengan Pertimbangan bank melalui sarana komunikasi atau prosedur yang telah ditetapkan oleh bank, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.</p> <p>huruf b Menyatakan bahwa Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan kelalaian atau wanprestasi, seperti surat atau dokumen serupa, yang disampaikan kepada debitur melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.</p> <p>Ayat 4 Menyatakan bahwa Selama debitur belum melunasi seluruh utang yang timbul dari perjanjian kredit, Bank berhak, kapan saja yang dianggap tepat oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.</p>	<p>Pasal `17 ayat 3 yang menyatakan bahwa jika Bank melakukan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana diatur pada ayat (1) pasal ini, Bank akan memberitahukan kepada debitur. Sehingga, apabila pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima cessie) kemudian menjalankan haknya sebagai kreditur, hal tersebut dianggap sepenuhnya berdasarkan perjanjian antara Bank dan pihak yang menerima penyerahan piutang. Pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit.</p>
<p>Pasal 13 ayat 1 jo ayat 2 Menyatakan bahwa selama debitur belum melunasi seluruh utang yang timbul dari perjanjian kredit ini, debitur memberikan izin dan persetujuannya kepada Bank untuk setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan terhadap agunan, dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan. Pihak Bank berhak untuk mendapatkan keterangan dari pihak lain tersebut.</p>	<p>Pasal 18 ayat 2 jo ayat 7 yang menyatakan bahwa dalam hal debitur telah melunasi seluruh hutangnya, Bank akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk kebutuhan roya hak tanggungan dan/atau roya agunan fidusia. Biaya roya tersebut menjadi beban debitur.</p>

Hak	Kewajiban
<p>Ayat 3 Menyatakan bahwa pihak Bank memiliki hak untuk memasuki lingkungan dan pekarangan sebagai objek agunan, melaksanakan tindakan sebagaimana disepakati dalam Pasal 12 ayat (2) syarat dan ketentuan perjanjian kredit ini, melakukan pemeriksaan atas keadaan agunan dengan teliti dan secara menyeluruh, serta memperoleh keterangan secara langsung atau tidak langsung dari debitur dan/atau para penghuni lainnya dari agunan tersebut atau dari pihak manapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh pihak Bank. Bank berhak memasang tanda peringatan, memberikan teguran baik secara lisan maupun tertulis yang harus segera ditaati oleh debitur, jika debitur tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini</p>	
<p>Pasal 14 ayat 2 jo ayat 3 menyatakan bahwa bank tidak memberikan jaminan apapun terkait penyelesaian pembangunan rumah atau unit yang dibiayai dengan kredit bank dan tidak juga bertanggung jawab terhadap perolehan dan atau penyelesaian surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank, termasuk tapi tidak terbatas pada sertifikat hak atas tanah, IMB, dokumen-dokumen yang terkait dengannya. Ini adalah tindakan Bank semata-mata untuk mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau melindungi agunan yang bersangkutan.</p>	
<p>Pasal 15 ayat 1 menyatakan bahwa dalam hal debitur tidak membayar</p>	

<b>Hak</b>	<b>Kewajiban</b>
<p>kewajiban angsuran, Bank berhak melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan Bank.</p> <p>ayat 2 menyatakan bahwa bentuk penagihan yang dimaksud adalah dengan menghubungi, memberikan peringatan, dan mendatangi tempat debitur atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan Bank, dengan melalui media komunikasi maupun tata cara yang ditetapkan oleh Bank, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.</p> <p>ayat 3 menyatakan bahwa bank berhak mengakhiri perjanjian kredit sebelum berakhirnya jangka waktu kredit Untuk menagih pelunasan sekaligus seluruh sisa utang debitur kepada bank yang timbul dari perjanjian kredit atau melakukan upaya-upaya hukum lainnya guna menyelesaikan kredit, apabila terjadi wanprestasi dan rumah yang dijadikan agunan telah musnah.</p> <p>ayat 5 menyatakan bahwa bank berhak untuk meminta Bantuan dari pihak yang berwenang untuk memastikan bahwa debitur mengosongkan agunan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.</p> <p>ayat 6 menyatakan Bank berhak melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit.</p>	
<p>Pasal 16 menyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi, bank berhak mengambil tindakan seperti melaksanakan eksekusi terhadap agunan sesuai dengan ketentuan undang-undang, melaksanakan</p>	

Hak	Kewajiban
penjualan terhadap agunan berdasarkan kuasa menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh debitur, dan mencari debitur baru untuk mengambil alih utang debitur.	
Pasal 17 ayat 1 jo ayat 2 menyatakan bahwa bank berhak untuk mengalihkan piutang (cessie) dan memberikan data pribadi dan informasi terkait fasilitas kredit yang diperlukan pihak lain yang menerima penyerahan piutang (cessie)	
Pasal 19 Menyatakan bahwa setiap kuasa yang diberikan oleh Debitur dalam perjanjian kredit merupakan bagian integral yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit dan tidak dapat ditarik kembali karena alasan-alasan yang dapat mengakhiri atau menarik kuasa.	

Penjelasan tabel tersebut di atas, bahwa hak kreditur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara kreditur dan debitur dengan Nomor 006032018100100000 lebih banyak daripada kewajiban Kreditur. Sehingga, pihak kreditur dalam pelaksanaan perjanjian akan menuntut lebih banyak haknya kepada debitur atau memiliki kepentingan yang lebih banyak sebagai alasan mengurangi risiko.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Kesimpulan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Penerapan asas proporsionalitas dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 antara kreditur dan debitur dalam tahap pra perjanjian, Proses pembentukan perjanjian dan pelaksanaannya belum selesai, oleh karena itu, distribusi pertukaran hak dan kewajiban sesuai dengan proporsi yang disepakati/dibebankan pada pihak-pihak yang terlibat belum dapat dipastikan, sesuai dengan klausul-klausul perjanjian KPR.
2. Implikasi penerapan asas proporsionalitas dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 006032018100100000 antara kreditur dan debitur yaitu memberikan kedudukan kreditur dan debitur tidak seimbang dalam Perjanjian KPR, menjelaskan bahwa Perjanjian KPR merupakan klausula baku dan terdapat penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian KPR. Hal ini, menyebabkan tidak tercipta keadilan hukum dalam perjanjian kredit dimana hak kreditur lebih banyak sedangkan hak debitur lebih sedikit dan kewajiban kreditur lebih sedikit sedangkan kewajiban debitur lebih banyak dalam perjanjian KPR.

**B. Saran**

Saran dalam skripsi ini, mengenai:

1. Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, diharapkan pihak PT BTN (Persero) dalam membuat Perjanjian KPR dapat menerima penawaran dari pihak Debitur agar dalam perjanjian KPR yang telah baku dapat diubah dan tidak merugikan hak debitur.
2. Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, diharapkan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan hubungan hukum dengan pihak perbankan agar memberikan penawaran terlebih dahulu terhadap klausul yang memberatkan dengan alasan-alasan yang dapat diterima.

**DAFTAR PUSTAKA****A. Buku**

- Abubakar, Lastuti. *Transaksi Derivatif di Indonesia: Tinjauan Hukum tentang Perdagangan Derivatif di Bursa Efek*, Bandung: Book Terrace & Library, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Bandung: Alumni, 1978.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kerangka Dasar Hukum Perjanjian (Kontrak)*, sebagaimana terangkum dalam *Hukum Kontrak di Indonesia (Seri Dasar Hukum Ekonomi 5)* yang diterbitkan oleh ELIPS, 1998.
- \_\_\_\_\_. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Bandung: Alumni, 1987.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1996.
- Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta: Penerbit PT. Pusaka Grahatama, 2008.
- HS, H. Salim, Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004.
- Isnaeni, Moch. *Jalinan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Dalam Bisnis, Makalah Seminar Hukum Kontrak*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 13 Oktober 2004.
- Kamilah, Anita. *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT ) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Bandung: Keni Media, 2012.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

- Muhammad, Abdul Kadir dan Rilda Murniati. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Patrick, Purwahid. *Perjanjian Baku dan Penyalahgunaan Keadaan, sebagaimana terangkum dalam Hukum Kontrak di Indonesia* (Seri Dasar Hukum Ekonomi 5) yang diterbitkan oleh ELIPS, 1998.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Purwosusilo. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Rhiti, Hyronimus. *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2015.
- Ridwan, K. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum UI, 2004.
- Santoso, M. Agus. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2019.
- Sjahdeini, Sutan Remy. “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia”, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Stephen A. Smith dan Patrick S. Atiyah, *An Introduction to the Law of Contract*, Edisi 5, New York: Oxford University Press, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 1990.
- Tobing Riduan dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003.
- Y.H., Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Pena Grafika, 2014.

#### B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan Konsumen”, UU No. 8 Tahun 1999, Penjelasan Pasal 2 dan Pasal 3.

#### C. Skripsi, Jurnal, Artikel

Listiawati, Danty. “Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Standar dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen”, *Jurnal Privat Law*, 2015: 127.

Mulyati, Ety. “Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, September 2016.

Panggabean, R.M. “Keabsahan Perjanjian Baku dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum*, No. 4 Vol. 1 Oktober 2010.