Jakarta, xx Oktober 2020

Kepada xxxx

Alamat xxxx

Di Jakarta,

Perihal: Surat Keberatan

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : xxxxxxx <Isi nama sesuai akad kredit>

Alamat : yyyyyyy <Isi alamat domisili sesuai akad kredit>

No Rekening Kredit : zzzzzzzz <Isi nomor rekening sesuai akad kredit>

Bersama dengan surat ini saya mengajukan keberatan atas pengenaan bunga yang tidak wajar oleh <nama legal bank> (selanjutnya disebut sebagai “<nama singkatan bank>”) atas KPR yang saya ambil atas nomor rekening zzzzzzzz <Isi nomor rekening sesuai akad kredit>, di mana saya dikenakan bunga sebesar 13,50% dari bulan Februari 2019 hingga saat ini. Adapun faktor-faktor yang mendasari (1) pendapat saya bahwa suku bunga yang dikenakan sebesar 13,50% p.a. adalah tidak wajar dan (2) keberatan saya terhadap tingkat suku bunga yang dibebankan pada saya adalah sebagai berikut:

1. **Rekam jejak kredit yang baik**. Saya memiliki rekam jejak kredit yang sangat baik, di mana kolektibilitas kredit saya berstatus lancar. Saya juga memiliki kecukupan dana untuk membayar tagihan KPR serta sumber pendapatan yang stabil, yang membuat risiko gagal bayar saya sangat rendah.
2. ***Cost of fund*** <nama singkatan bank> **sangat rendah dan cenderung turun**. Biaya dana pihak ketiga (selanjutnya disebut DPK) <nama singkatan bank> berada di kisaran 2,9% di paruh pertama/H1-2020, turun dari 3,2% di H1-2019. Menagihkan bunga KPR sebesar 13,50% adalah ekuivalen dengan mengambil margin sebesar 10,9% di atas rata-rata yang dibayarkan BNI atas kredit. Tingkat ini juga jauh di atas *net interest margin* <nama singkatan bank>secara agregat di H1-2020 sebesar 4,5%. (Data terlampir di Lampiran 1)
3. **Bunga KPR saya jauh di atas yang ditagihkan kepada rata-rata kredit konsumen.** Secara agregat, <nama singkatan bank>sudah menurunkan rata-rata bunga kredit konsumen sebesar 1,4% (y.o.y), dari 11,0% di H1-2019 menjadi 9,6% di H1-2020. Kenyataan bahwa bunga KPR saya tidak turun dalam setahun terakhir dan bunga KPR saya saat ini adalah 3,9% di atas rata-rata yang dibebankan pada konsumen <nama singkatan bank>mengindikasikan itikad buruk dari pihak <nama singkatan bank>terhadap dalam pembebanan tingkat suku bunga KPR saya. (Data terlampir di Lampiran 2)
4. **Bunga KPR saya jauh di atas suku bunga dasar kredit (SBDK) untuk KPR**. Selain jauh di atas bunga yang ditagihkan pada rata-rata kredit konsumen, bunga yang ditagihkan pada saya juga jauh di atas SBDK untuk KPR yang diterbitkan oleh <nama singkatan bank>. Per Februari 2019, SBDK KPR yang diterbitkan oleh <nama singkatan bank> berada di angka 10,50% dan turun ke level 10,15% per 30 September 2020. Tingkat bunga KPR saya, yang tetap berada di angka 13,50% mencerminkan *spread* lebih dari 300 *basis points* di atas SBDK sejak Februari 2019 hingga saat ini. Satu-satunya alasan yang rasional untuk pembebanan *spread* di atas 300 *basis points* adalah apabila risiko gagal bayar saya cukup tinggi dan/atau biaya administrasi utang yang tinggi. Pembebanan bunga yang jauh lebih tinggi pada nasabah dengan risiko gagal bayar yang rendah dan nilai *principal* yang relatif besar dengan demikian merupakan praktik yang tidak wajar. (Data tersedia di situs Otoritas Jasa Keuangan)
5. **Tidak ada indikasi bahwa tingkat suku bunga akan naik setidaknya hingga setahun ke depan**. Salah satu alasan kuat dari penahanan tingkat suku bunga, terutama apabila *net interest margin* dari utang sangat rendah, adalah antisipasi kenaikan tingkat suku bunga dalam waktu dekat. Meskipun demikian, *implicit forward guidance* dari pernyataan Bank Indonesia selama beberapa bulan terakhir menunjukkan bahwa Bank Indonesia tidak akan menaikkan tingkat suku bunga hingga setidaknya tahun depan. Hal ini membuat keputusan <nama singkatan bank>untuk menahan bunga KPR saya tidak dapat dibenarkan.
6. **Pembebanan bunga yang tidak wajar atas KPR saya membawa kerugian material yang serius**. Pembebanan bunga di atas tingkat yang sewajarnya membuat saya membayar tagihan lebih banyak dari yang seharusnya serta menimbulkan kerugian material yang besar, terutama relatif terhadap nilai prinsipal dari KPR ini. Perhitungan yang dilakukan oleh pihak ketiga (terlampir di Lampiran 3) menyiratkan bahwa total kerugian yang telah dan akan saya tanggung selama umur KPR mencapai angka Rp151-270 juta. Kerugian ini terutama timbul dari proyeksi bahwa bunga KPR yang tidak wajar telah dibebankan pada saya selama 19 bulan (sejak Februari 2019) dan akan berlanjut hingga akhir masa KPR apabila bunga tidak diturunkan.

Besar harapan saya bahwa <nama singkatan bank> akan segera menindaklanjuti keberatan saya dengan menurunkan bunga KPR yang dibebankan kepada saya sebagai wujud itikad baik <nama singkatan bank>, terutama di masa pandemi COVID-19. Atas perhatian dan kerja sama pihak <nama singkatan bank>, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

xxxxxxx <Isi nama sesuai akad kredit>