

## ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA

Oleh:

**Riska Setianingsih<sup>1</sup>**

**Nur Aini<sup>2</sup>**

**Uswatun Hasanah<sup>3</sup>**

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Perumahan Telang Inda, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten  
Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: [setianingsih118@gmail.com](mailto:setianingsih118@gmail.com), [ainiyasaheera@gmail.com](mailto:ainiyasaheera@gmail.com),  
[uswatun.hasanah@trunojoyo.ac.id](mailto:uswatun.hasanah@trunojoyo.ac.id).

**Abstract.** *This study discusses the legal analysis of the Home Ownership Credit (KPR) agreement between consumers and Bank Tabungan Negara (BTN) Surabaya, with the aim of determining the substance of the agreement and its compliance with applicable laws and regulations. The study uses a normative legal approach by examining the provisions of the Civil Code, Law Number 10 of 1998 concerning Banking, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The results of the analysis indicate that formally the BTN KPR agreement has fulfilled the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, but substantively several clauses are still found that do not reflect the principles of justice and protection for debtors, especially regarding information transparency, changes in interest rates, and the positions of the parties in the standard agreement. Therefore, improvements are needed in the implementation of the agreement so that the legal relationship between the bank and consumers is not only legally valid, but also fair, transparent, and protects the interests of the community.*

**Keywords:** *Agreement, Home Ownership Credit, BTN, Legal Analysis, Consumer Protection.*

# **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

**Abstrak.** Penelitian ini membahas analisis yuridis terhadap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara konsumen dan Bank Tabungan Negara (BTN), dengan tujuan untuk mengetahui substansi perjanjian serta kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menelaah ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hasil analisis menunjukkan bahwa secara formal perjanjian KPR BTN telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, namun secara substantif masih ditemukan beberapa klausul yang belum mencerminkan prinsip keadilan dan perlindungan bagi debitur, terutama terkait transparansi informasi, perubahan suku bunga, serta kedudukan para pihak dalam perjanjian yang bersifat baku. Oleh karena itu, diperlukan pembenahan dalam pelaksanaan perjanjian agar hubungan hukum antara bank dan konsumen tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil, transparan, dan melindungi kepentingan masyarakat.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah, BTN, Analisis Yuridis, Perlindungan Konsumen.

## **LATAR BELAKANG**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang sangat penting bagi kelangsungan hidup. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana untuk menciptakan kehidupan yang aman, nyaman, dan bermartabat. Namun, pada kenyataannya, harga rumah di Indonesia, khususnya di wilayah perkotaan seperti Surabaya, terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Sementara itu, tingkat pendapatan masyarakat tidak selalu sebanding dengan kenaikan harga properti tersebut. Akibatnya, banyak masyarakat kesulitan untuk membeli rumah secara tunai. Dalam situasi ini, fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh lembaga perbankan menjadi solusi yang banyak diminati oleh masyarakat.

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu bank milik pemerintah yang memiliki peran besar dalam sektor pembiayaan perumahan. BTN dikenal sebagai pelopor dan penyelenggara utama program KPR di Indonesia, baik untuk rumah bersubsidi maupun non-subsidi. Melalui program KPR BTN, masyarakat dapat memiliki rumah

dengan sistem pembayaran cicilan dalam jangka waktu tertentu. Dalam pelaksanaannya, hubungan antara nasabah dan pihak bank diikat oleh suatu perjanjian kredit yang bersifat mengikat secara hukum dan menjadi dasar dalam pelaksanaan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Perjanjian kredit tersebut umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*), yaitu perjanjian yang telah disusun terlebih dahulu oleh pihak bank. Nasabah atau konsumen tidak memiliki ruang yang cukup untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Kondisi ini menimbulkan potensi ketidakseimbangan kedudukan hukum antara pihak bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Bank memiliki posisi yang lebih kuat karena bertindak sebagai penyedia dana, sedangkan nasabah berada pada posisi yang lebih lemah karena membutuhkan pembiayaan untuk memiliki rumah. Ketidakseimbangan ini dapat menimbulkan permasalahan hukum apabila dalam substansi perjanjian terdapat klausul yang merugikan salah satu pihak, terutama konsumen sebagai debitur.

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sah, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat batal atau batal demi hukum. Selain itu, isi perjanjian juga harus selaras dengan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjamin hak-hak konsumen agar tidak dirugikan dalam transaksi dengan pelaku usaha, serta Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menekankan pentingnya kepercayaan, keadilan, dan keterbukaan dalam kegiatan perbankan.

Dalam praktiknya, perjanjian kredit KPR BTN sering kali memunculkan persoalan terkait substansi perjanjian yang cenderung ditentukan sepihak oleh pihak bank. Substansi perjanjian ini mencakup hal-hal penting seperti besar pinjaman, bunga, jangka waktu, jaminan, denda keterlambatan, serta sanksi jika terjadi wanprestasi. Apabila ketentuan-ketentuan tersebut tidak disusun secara seimbang, maka dapat menimbulkan ketidakadilan dan berpotensi melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan analisis terhadap substansi perjanjian kredit

# **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

pemilikan rumah (KPR) antara konsumen dengan BTN guna mengetahui apakah isi perjanjian tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata dan memberikan perlindungan hukum yang adil bagi kedua belah pihak<sup>1</sup>.

Selain itu, perlu juga dikaji apakah perjanjian KPR BTN telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Kesesuaian ini tidak hanya dilihat dari bentuk formal perjanjian, tetapi juga dari isi dan pelaksanaannya. Dalam praktiknya, masih ditemukan beberapa kasus di mana perjanjian kredit mengandung klausul yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya klausul yang bersifat berat sebelah atau tidak memberikan ruang penyelesaian yang adil bagi nasabah.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek yuridis perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN, terutama mengenai isi atau substansi perjanjian dan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan. Kajian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen, serta manfaat praktis bagi pihak bank dan masyarakat. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi BTN agar lebih memperhatikan prinsip keadilan, keseimbangan, dan transparansi dalam penyusunan perjanjian kredit, sehingga hubungan antara bank dan nasabah dapat berjalan secara harmonis, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana substansi perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara konsumen dengan Bank Tabungan Negara (BTN)?
2. Apakah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

---

<sup>1</sup> Othavina, N. (2021). *Kewajiban Bank untuk Memberitahukan Kenaikan Suku Bunga kepada Debitur Berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kredit (Studi Perjanjian KPR-BTN Cabang Pontianak)*. *Jurnal Fatwa Hukum*, 4(2) hal 3-5.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik. Pendekatan ini digunakan karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan keabsahan, substansi, dan kesesuaian perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara konsumen dan Bank Tabungan Negara (BTN) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku hukum, jurnal ilmiah nasional, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan perlindungan konsumen. Sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperjelas istilah dan konsep yang digunakan dalam penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum dan literatur yang berhubungan dengan topik penelitian. Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, di mana peneliti menafsirkan dan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik pelaksanaan perjanjian KPR di lapangan. Analisis dilakukan dengan cara menelaah kesesuaian antara teori dan norma hukum dengan fakta-fakta hukum yang ditemukan, khususnya dalam pelaksanaan perjanjian antara BTN dan nasabahnya di Surabaya.

Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai bagaimana perjanjian KPR BTN disusun, sejauh mana perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, terutama konsumen sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan kontraktual. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga analitis dalam menilai kesesuaian antara norma hukum dan praktik perbankan dalam konteks pembiayaan perumahan di Indonesia.

# ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Substansi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Konsumen dengan Bank Tabungan Negara (BTN)

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan instrumen hukum yang menjadi dasar hubungan antara bank sebagai pemberi pinjaman dan masyarakat sebagai penerima fasilitas pembiayaan perumahan. Dalam konteks Bank Tabungan Negara (BTN), perjanjian KPR memiliki peran strategis karena menjadi salah satu produk utama dalam pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Substansi perjanjian ini tidak hanya memuat ketentuan formal tentang pinjaman, bunga, dan jaminan, tetapi juga mengatur hubungan hukum, hak, dan kewajiban antara para pihak secara mendalam.

Menurut Septiana, Alissa, dan Suryahartati (2022), perjanjian KPR yang dilaksanakan oleh BTN umumnya berbentuk perjanjian baku atau *standard contract* yang disusun sepihak oleh pihak bank. Nasabah sebagai debitur hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian tersebut tanpa memiliki kesempatan melakukan negosiasi terhadap klausul yang telah ditetapkan. Hal ini menyebabkan posisi tawar antara bank dan debitur menjadi tidak seimbang, di mana bank memiliki kedudukan yang lebih dominan. Peneliti tersebut juga menemukan bahwa di Kantor Cabang BTN Bogor, “perjanjian KPR dilaksanakan dalam bentuk perjanjian standar yang diberi nama *Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)* dan bersifat mengikat setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak.”<sup>2</sup>

Substansi perjanjian KPR BTN secara umum memuat beberapa klausul pokok, antara lain: besarnya pinjaman, jangka waktu pelunasan (tenor), besaran dan jenis bunga (tetap atau mengambang), ketentuan pembayaran cicilan, jaminan berupa hak tanggungan, denda keterlambatan, serta ketentuan mengenai wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Menurut Nadiya Octhavina (2021), klausul mengenai perubahan suku bunga menjadi salah satu bagian yang sering menimbulkan permasalahan karena bank memiliki kewenangan untuk menyesuaikan suku bunga berdasarkan kebijakan internal tanpa selalu memberikan pemberitahuan yang jelas kepada debitur. Dalam

---

<sup>2</sup> Septiana, Y., Alissa, E., & Suryahartati, D. (2022). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang Dikelola oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor*. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 3(1) hal 5-7.

penelitiannya di Kantor Cabang BTN Pontianak, Othavina menyebut bahwa “bank memiliki kewajiban hukum untuk memberitahukan kenaikan suku bunga kepada debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, namun praktik di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban tersebut tidak selalu dilaksanakan dengan baik.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara substansi klausul sudah dicantumkan dalam kontrak, penerapannya di lapangan belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keterbukaan (*transparency principle*). Padahal, keterbukaan informasi mengenai bunga dan perubahan kebijakan kredit merupakan hak debitur yang dijamin dalam asas perlindungan konsumen dan asas keadilan dalam hukum perjanjian.

Selain itu, jaminan dalam perjanjian KPR merupakan elemen penting yang mengikat hubungan hukum antara kedua belah pihak. Dalam perjanjian BTN, rumah atau tanah yang menjadi objek pembiayaan akan dijadikan jaminan melalui lembaga hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan adanya jaminan ini, apabila debitur melakukan wanprestasi, bank memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan melalui mekanisme lelang. Namun, menurut Ferindoni (2015), pelaksanaan hak tanggungan dalam perjanjian KPR tidak selalu berjalan mulus di lapangan. Dalam penelitiannya di BTN Cabang Pekanbaru, ia menjelaskan bahwa “bank baru akan melakukan penyitaan atau eksekusi setelah debitur menunggak lebih dari enam bulan, dan tindakan tersebut diawali dengan serangkaian surat peringatan serta kunjungan lapangan.”<sup>3</sup>

Temuan tersebut menunjukkan bahwa meskipun klausul mengenai jaminan dan eksekusi telah diatur dengan jelas dalam kontrak, bank tetap berupaya menjalankan pendekatan persuasif terlebih dahulu sebelum menempuh jalur hukum. Hal ini dapat dianggap sebagai implementasi asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, di mana bank tidak langsung menggunakan kekuasaan hukumnya untuk menekan debitur.

Substansi perjanjian KPR juga mencerminkan prinsip-prinsip hukum perjanjian sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 yang menyebut empat syarat sah perjanjian, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam konteks perjanjian KPR BTN, keempat unsur ini terpenuhi secara formal. Namun menurut

---

<sup>3</sup> Ferindoni. (2015). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah di PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning hal 3-6.

## **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

Septiana et al. (2022), yang sering menjadi persoalan bukan pada aspek formalnya, melainkan pada pemahaman konsumen terhadap isi perjanjian. Banyak nasabah yang menandatangani perjanjian tanpa membaca secara rinci isi klausul, karena mempercayakan sepenuhnya kepada pihak bank yang dianggap lebih memahami teknis perbankan. Akibatnya, ketika terjadi wanprestasi atau perubahan suku bunga, debitur sering merasa dirugikan karena tidak memahami ketentuan sebelumnya<sup>4</sup>.

Fenomena ini memperlihatkan bahwa substansi perjanjian KPR BTN sebenarnya sudah lengkap secara hukum, namun dari aspek keadilan kontraktual, masih perlu evaluasi. Menurut Verianti dan Saptanti (2024), dalam perjanjian KPR BTN di Solo, terdapat beberapa klausul yang dinilai berat sebelah karena memberikan hak yang luas kepada bank untuk menentukan langkah apabila terjadi keterlambatan pembayaran, sedangkan ruang negosiasi bagi debitur sangat terbatas. Mereka menulis bahwa “klausul penalti dan denda keterlambatan seringkali tidak dijelaskan secara rinci, sehingga menimbulkan persepsi bahwa perjanjian KPR lebih berpihak kepada kepentingan bank daripada debitur.”<sup>5</sup>

Dalam konteks hukum perdata modern, substansi kontrak yang adil seharusnya memenuhi prinsip *equality before the contract*, di mana kedua pihak memiliki kedudukan sejajar. Namun dalam perjanjian KPR BTN, ketidakseimbangan masih terlihat jelas, terutama dalam klausul penentuan bunga, hak eksekusi jaminan, dan batasan tanggung jawab debitur. Maka dari itu, substansi perjanjian KPR sebaiknya dikaji ulang untuk menyesuaikan dengan semangat perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

dapat disimpulkan bahwa substansi perjanjian KPR BTN telah memuat aspek-aspek yuridis utama: kesepakatan, objek kredit, nilai pinjaman, jangka waktu, bunga, dan jaminan. Namun, implementasi dari substansi tersebut sering kali tidak sepenuhnya sejalan dengan prinsip keadilan kontraktual. Berdasarkan hasil penelitian para ahli (Septiana et al., 2022; Othavina, 2021; Ferindoni, 2015; Verianti & Saptanti, 2024), permasalahan utama dalam substansi perjanjian KPR BTN adalah kurangnya

---

<sup>4</sup> Septiana, Y., Alissa, E., & Suryahartati, D. (2022). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang Dikelola oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor*. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 3(1) hal 4-6.

<sup>5</sup> Verianti, C. V., & Saptanti, N. (2024). *Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo*. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1) hal 5-7.



transparansi, dominasi pihak bank, serta keterbatasan pemahaman debitur terhadap isi kontrak. Oleh karena itu, pembaharuan model perjanjian KPR yang lebih komunikatif, partisipatif, dan berorientasi pada perlindungan konsumen menjadi langkah penting agar substansi perjanjian tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil dan menumbuhkan kepercayaan dalam hubungan antara bank dan nasabah.

### **Kesesuaian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN dengan Peraturan Perundang-undangan**

Secara formal, perjanjian KPR yang dilakukan antara Bank Tabungan Negara (BTN) dan konsumen telah memenuhi unsur sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Nasabah menandatangani akad kredit setelah menyetujui seluruh isi kontrak yang telah disiapkan oleh pihak bank. Namun, karena kontrak tersebut merupakan kontrak baku artinya disusun sepihak oleh pihak bank maka sering kali terdapat ketidakseimbangan kedudukan hukum antara bank dan nasabah. Menurut Naufalina (2018), bentuk kontrak baku semacam ini berpotensi melanggar asas keseimbangan dalam hukum perjanjian karena nasabah tidak memiliki ruang yang cukup untuk bernegosiasi terhadap isi perjanjian. Ia menegaskan bahwa dalam praktiknya, banyak nasabah menandatangani perjanjian KPR tanpa memahami secara detail klausul-klausul yang bersifat mengikat dan dapat merugikan mereka di kemudian hari<sup>6</sup>.

Kondisi ini mengindikasikan bahwa meskipun perjanjian KPR secara formal sesuai dengan ketentuan hukum perdata, dalam substansinya terdapat potensi ketidaksesuaian terhadap prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 18 UU tersebut melarang pelaku usaha untuk mencantumkan klausul baku yang memindahkan tanggung jawab pelaku usaha atau membatasi hak konsumen. Dalam konteks perjanjian KPR, sering dijumpai klausul yang menempatkan seluruh risiko wanprestasi pada pihak debitur, sementara bank memiliki hak yang sangat luas untuk mengeksekusi agunan atau mengubah kebijakan bunga. Menurut Setiawan dan Wardani (2021), beberapa klausul perjanjian KPR BTN Cabang Semarang mengandung ketentuan yang memungkinkan bank menaikkan suku bunga secara sepihak berdasarkan kebijakan internal, tanpa ada

---

<sup>6</sup> Naufalina, I. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Kredit Pembelian Rumah (KPR). *Yala Law Journal* hal 6-8.

## **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

mekanisme konsultasi atau pemberitahuan yang memadai kepada debitur. Hal ini, menurut mereka, dapat menimbulkan ketidakseimbangan posisi hukum antara nasabah dan bank, yang pada dasarnya bertentangan dengan asas keadilan kontraktual<sup>7</sup>.

Selanjutnya, dalam menilai kesesuaian perjanjian KPR dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, penting untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan transparansi yang diwajibkan bagi setiap lembaga perbankan. BTN sebagai bank penyalur KPR memiliki tanggung jawab untuk memberikan informasi yang jujur, jelas, dan tidak menyesatkan kepada calon debitur. Dalam praktiknya, bank wajib menjelaskan mekanisme cicilan, perubahan suku bunga, biaya administrasi, serta risiko hukum apabila terjadi wanprestasi. Jika kewajiban transparansi ini tidak dijalankan dengan baik, maka secara hukum perjanjian dapat dinilai tidak sejalan dengan semangat regulasi perbankan tersebut. Seperti dijelaskan oleh Ningsih (2022), asas kebebasan berkontrak memang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian, namun kebebasan tersebut dibatasi oleh norma hukum yang melindungi kepentingan umum dan mencegah adanya penyalahgunaan posisi dominan oleh salah satu pihak. Ia menambahkan bahwa dalam konteks perjanjian KPR, bank tidak dapat menggunakan asas kebebasan berkontrak untuk menciptakan klausul yang merugikan konsumen, karena perjanjian tersebut berada dalam kerangka hubungan asimetris antara pihak yang kuat (bank) dan pihak yang lemah (nasabah)<sup>8</sup>.

Selain itu, perjanjian KPR juga berkaitan erat dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal ini, rumah yang dibiayai menjadi objek jaminan kredit dan dijadikan dasar hak tanggungan bagi pihak bank. Perjanjian kredit akan selalu diikuti oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara hukum, hal ini sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, dalam beberapa kasus, nasabah tidak memahami implikasi hukum dari hak tanggungan tersebut bahwa apabila terjadi gagal bayar, rumah yang menjadi objek KPR dapat dieksekusi tanpa perlu putusan pengadilan karena memiliki kekuatan eksekutorial. Menurut Naufalina (2018), banyak

---

<sup>7</sup> Setiawan, D., & Wardani, W. I. (2021). *Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Semarang*. Nusa Law Review (NLR) hal 4-7.

<sup>8</sup> Ningsih, S. W. (2022). *Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. *Officium Notarium*, 2(3), 547–556 hal 2-4.

debitur merasa dirugikan karena tidak mendapatkan penjelasan yang cukup dari pihak bank mengenai mekanisme eksekusi tersebut. Padahal, bank berkewajiban memberikan penjelasan secara rinci dan tertulis sesuai dengan asas *transparency and fairness*.

Dalam konteks pengawasan, BTN sebagai lembaga perbankan juga tunduk pada peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mengatur standar perlindungan konsumen sektor jasa keuangan. OJK melalui Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 mewajibkan lembaga jasa keuangan untuk menyediakan perjanjian yang mudah dipahami dan tidak menyesatkan. Berdasarkan penelitian Setiawan dan Wardani (2021), pelaksanaan prinsip keterbukaan informasi oleh BTN sebenarnya telah dilakukan, namun masih ditemukan kendala di tingkat implementasi, terutama terkait kejelasan bahasa hukum yang digunakan dalam kontrak. Banyak debitur yang tidak memahami istilah teknis dalam perjanjian seperti “*floating rate*”, “provisi”, atau “penalti pelunasan dipercepat”, sehingga bank perlu melakukan simplifikasi bahasa hukum agar kontrak lebih transparan dan adil.

Selain itu, asas keadilan dan keseimbangan dalam kontrak juga menjadi indikator penting untuk menilai kesesuaian perjanjian dengan peraturan perundang-undangan. Ningsih (2022) menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan asas perlindungan terhadap pihak yang lemah, agar hubungan hukum antara kreditur dan debitur tidak bersifat eksploitatif. Dalam praktiknya, BTN telah berupaya melakukan inovasi dengan memperbaiki pola komunikasi dan penyampaian informasi kepada nasabah melalui layanan digital dan simulasi KPR, tetapi langkah-langkah ini perlu terus diawasi agar selaras dengan prinsip transparansi sebagaimana diamanatkan undang-undang.

Dari seluruh aspek tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian KPR antara BTN dan konsumen pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia secara formal, namun masih ditemukan potensi ketidaksesuaian secara materiil dan implementatif, khususnya dalam hal keterbukaan informasi dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak. Untuk mencapai kesesuaian penuh dengan peraturan perundang-undangan, perlu ada peningkatan dalam aspek perlindungan konsumen, kejelasan klausul, dan penyederhanaan bahasa hukum dalam perjanjian.

# **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara konsumen dengan Bank Tabungan Negara (BTN) pada dasarnya telah memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. BTN juga telah melaksanakan ketentuan hukum formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, di dalam praktiknya masih terdapat hal-hal yang menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan keseimbangan antara pihak bank dan debitur.

Perjanjian yang digunakan BTN sebagian besar berbentuk perjanjian baku yang disusun sepihak oleh pihak bank. Hal ini membuat konsumen tidak memiliki banyak ruang untuk memahami dan menegosiasikan isi perjanjian, termasuk pada bagian-bagian yang menyangkut perubahan suku bunga, biaya tambahan, maupun risiko yang muncul apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Dalam beberapa kasus, penjelasan mengenai perubahan suku bunga dan denda juga tidak selalu disampaikan secara jelas kepada debitur. Kondisi ini bisa menimbulkan kerugian bagi konsumen, karena mereka tidak sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dari isi perjanjian yang ditandatangani.

Jika dilihat dari sisi hukum perlindungan konsumen, keadaan tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip keterbukaan dan kejujuran sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Artinya, meskipun secara formal perjanjian KPR BTN telah sah menurut hukum positif, namun secara substansial masih perlu dilakukan pembenahan agar perjanjian tersebut benar-benar melindungi hak dan kepentingan masyarakat sebagai konsumen jasa perbankan.

### **Saran**

Untuk menciptakan hubungan hukum yang lebih adil antara bank dan nasabah, BTN perlu memperhatikan kembali isi dari perjanjian KPR yang digunakan. Setiap klausul sebaiknya dijelaskan secara sederhana dan terbuka, agar nasabah benar-benar memahami apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Bank juga sebaiknya menyediakan

waktu dan ruang bagi nasabah untuk membaca serta bertanya sebelum menandatangani perjanjian, bukan hanya sekadar mengikuti prosedur administratif.

Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai perjanjian kredit dan hak-hak konsumen juga sangat penting. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat akan lebih berhati-hati dan bijak dalam mengambil keputusan saat mengajukan KPR. Di sisi lain, lembaga pengawas seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) perlu terus memastikan agar praktik perbankan, termasuk pemberian KPR, berjalan sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip keadilan.

Melalui langkah-langkah tersebut, diharapkan perjanjian KPR tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Hubungan antara bank dan konsumen pun akan menjadi lebih sehat, saling menghormati, dan mencerminkan semangat perlindungan hukum yang sesungguhnya.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Ferindoni. (2015). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah di PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning.
- Naufalina, I. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Kredit Pembelian Rumah (KPR)*. Yala Law Journal.
- Ningsih, S. W. (2022). *Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Officium Notarium, 2(3), 547–556.
- Othavina, N. (2021). *Kewajiban Bank untuk Memberitahukan Kenaikan Suku Bunga kepada Debitur Berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kredit (Studi Perjanjian KPR-BTN Cabang Pontianak)*. Jurnal Fatwa Hukum, 4(2).
- Septiana, Y., Alissa, E., & Suryahartati, D. (2022). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumahan Villa Bogor Indah 6 yang Dikelola oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor*. Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 3(1).
- Setiawan, D., & Wardani, W. I. (2021). *Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Semarang*. Nusa Law Review (NLR).

## **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SURABAYA**

Verianti, C. V., & Saptanti, N. (2024). *Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo. Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1).