



## Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kupang

Renaldi Takoy<sup>1\*</sup>, Orpa J. Nubatonis<sup>2</sup>, Chatryen M. Dju Bire<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup>Universitas Nusa Cendana, Indonesia

[renalditakoy10@gmail.com](mailto:renalditakoy10@gmail.com)<sup>1</sup>, [orpajubatonis@gmail.com](mailto:orpajubatonis@gmail.com)<sup>2</sup>, [chatryen.bire@staf.undana.ac.id](mailto:chatryen.bire@staf.undana.ac.id)<sup>3</sup>

\*Penulis korespondensi: [renalditakoy10@gmail.com](mailto:renalditakoy10@gmail.com)-

**Abstract** This study aims to analyze the procedures for implementing housing credit agreements and the application of the prudential principle in housing credit agreements at Bank Tabungan Negara Kupang Branch. This research uses an empirical juridical method. The results show that the KPR lending procedure at Bank Tabungan Negara Kupang Branch normatively follows the standard stages of credit procedures and fulfills the legal validity requirements of agreements as stipulated in the Indonesian Civil Code, banking regulations, and provisions established by the Financial Services Authority of Indonesia. The prudential principle is implemented through the 5C credit analysis, Financial Information Service System (SLIK) checks, document verification, debtor repayment capacity analysis, collateral assessment, and multi-level credit approval mechanisms. However, substantively several weaknesses are still found, including limitations in verifying the debtor's character, inaccuracies in credit analysis data, and a high reliance on administrative documents. Furthermore, the use of standard form contracts in credit agreements indicates an imbalance in bargaining positions between the bank and the debtor. These findings indicate that the prudential principle has been implemented procedurally but has not yet been fully optimal in mitigating risks substantively.

**Keywords:** Credit Analysis; Credit Procedures; KPR Agreement; Prudence Principle; SLIK

**Abstrak** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur pelaksanaan prosedur pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Kupang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian KPR pada Bank Tabungan Negara Cabang Kupang secara normatif telah mengikuti tahapan standar perkreditan serta memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perbankan, serta ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan melalui analisis kredit 5C, pemeriksaan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), verifikasi dokumen, analisis kemampuan pembayaran debitur, penilaian jaminan, serta mekanisme persetujuan kredit secara berjenjang. Namun secara substantif masih ditemukan beberapa kelemahan, antara lain dalam proses verifikasi karakter debitur, akurasi data dalam analisis kredit, serta ketergantungan yang cukup tinggi pada dokumen administratif. Selain itu, penggunaan kontrak baku dalam perjanjian kredit juga menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan debitur. Temuan ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian telah dilaksanakan secara prosedural, namun belum sepenuhnya optimal dalam memitigasi risiko secara substantif.

**Kata Kunci:** Analisis Kredit; Perjanjian KPR; Prinsip Kehati-hatian; Prosedur Perkreditan; SLIK

### 1. LATAR BELAKANG

Pembangunan nasional Indonesia merupakan proses berkelanjutan yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakat berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, dengan sektor ekonomi dan keuangan sebagai pilar utama pendukungnya. Dalam konteks ini, perbankan memiliki peran strategis sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat guna mendorong pertumbuhan ekonomi (Sitohang et al., 2025). Peran tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menegaskan bahwa bank berfungsi meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui penyaluran kredit.

Kredit merupakan aktivitas utama perbankan yang menjadi sumber pendapatan terbesar melalui bunga dan biaya layanan (Abdullah et al., 2024). Namun, kegiatan ini mengandung risiko tinggi sehingga pelaksanaannya wajib mengedepankan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998. Prinsip ini menuntut bank melakukan analisis menyeluruh terhadap kemampuan debitur, termasuk melalui pendekatan *5C's of Credit*, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *condition of economy*, dan *collateral*, guna meminimalkan potensi kredit bermasalah.

Penguatan prinsip kehati-hatian juga ditegaskan dalam POJK No. 42/POJK.03/2017 yang mewajibkan bank memiliki kebijakan perkreditan yang mencakup prosedur penilaian kualitas kredit serta profesionalisme pejabat terkait. Hal ini menjadi krusial mengingat meningkatnya kebutuhan pembiayaan di tengah kompleksitas ekonomi dan tingginya permintaan masyarakat terhadap akses kredit, termasuk pada sektor perumahan.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mencatat kebutuhan perumahan nasional hingga tahun 2025 mencapai lebih dari 30 juta unit, dengan kebutuhan rumah baru sekitar 1,2 juta unit per tahun. Kondisi ini menjadikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai salah satu produk strategis perbankan dalam mendukung penyediaan hunian (Setiawan & Wardani, 2022). Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank yang berfokus pada pembiayaan perumahan memiliki peran penting dalam penyaluran KPR, namun tetap dihadapkan pada berbagai risiko, seperti risiko kredit, likuiditas, dan hukum.

Meskipun prinsip kehati-hatian telah diterapkan, realitas di lapangan menunjukkan masih adanya peningkatan kredit bermasalah. Data pra-penelitian di BTN Cabang Kupang menunjukkan kenaikan rasio KPR macet dari 0,63% (2022) menjadi 1,43% (2023) dan 1,49% (2024). Faktor utama yang memengaruhi kondisi tersebut adalah karakter debitur yang sulit diprediksi serta kondisi ekonomi yang tidak stabil, sehingga berpotensi mengganggu kualitas kredit.

Berdasarkan fenomena tersebut, diperlukan kajian lebih mendalam mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian KPR, khususnya dalam mengidentifikasi faktor penyebab kredit bermasalah serta efektivitas analisis kredit yang dilakukan oleh perbankan.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

### **Konsep Perjanjian dalam Hukum Perdata**

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam bidang harta kekayaan. Secara normatif, Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Namun, definisi ini dinilai memiliki kelemahan sehingga para ahli memberikan penyempurnaan, di antaranya Abdulkadir Muhammad dan Subekti yang menekankan adanya kesepakatan serta hubungan hukum yang mengikat para pihak.

Lebih lanjut, perjanjian tidak hanya melibatkan individu, tetapi juga badan hukum sebagai subjek hukum (Salim HS, 2022). Dalam praktiknya, perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis, seperti perjanjian cuma-cuma dan dengan beban, perjanjian sepihak dan timbal balik, serta perjanjian konsensual dan riil.

Keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan empat unsur, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif. Selain itu, prinsip itikad baik, kepatutan, kebiasaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum juga menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian. Pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian disebut wanprestasi, yang dapat berupa tidak dipenuhinya prestasi, keterlambatan, atau pelaksanaan yang tidak sesuai perjanjian .

### **Perjanjian Kredit dan Pengikatan Agunan**

Kredit merupakan bentuk kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur untuk mengembalikan pinjaman dalam jangka waktu tertentu (Jamaluddin, 2024; Mulyati, 2018). Unsur utama kredit meliputi kepercayaan, waktu, risiko, dan prestasi (Tobing, 2023). Secara yuridis, kredit diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 sebagai penyediaan dana berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam dengan kewajiban pengembalian beserta bunga.

Perjanjian kredit merupakan perikatan antara bank dan debitur yang menggunakan uang sebagai objek utama, serta memuat hak dan kewajiban para pihak (Nugroho & Badriyah, 2024). Meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, perjanjian kredit tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian, termasuk Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam praktik modern, perjanjian kredit umumnya dibuat secara tertulis guna menjamin kepastian hukum dan kekuatan pembuktian.

Dalam rangka mitigasi risiko, pemberian kredit selalu disertai dengan jaminan (agunan), yang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Pengikatan jaminan atas tanah dilakukan melalui Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi (Adjie, 2018). Oleh karena itu, agunan memiliki peran penting sebagai alat pengaman dalam perjanjian kredit .

### **Prinsip Kehati-Hatian dalam Perjanjian Kredit**

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) merupakan dasar utama dalam operasional perbankan yang menekankan pengelolaan risiko secara cermat dan profesional. Prinsip ini diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang mewajibkan bank menjalankan usaha berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menegaskan bahwa pemberian kredit harus didasarkan pada analisis mendalam terhadap itikad baik, kemampuan, dan kesanggupan debitur. Selain itu, Pasal 29 ayat (2) mengharuskan bank menjaga tingkat kesehatan melalui pengelolaan aspek permodalan, kualitas aset, likuiditas, dan solvabilitas.

Implementasi prinsip kehati-hatian dilakukan melalui analisis kredit yang komprehensif, salah satunya dengan pendekatan 5C, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*. Analisis ini bertujuan untuk menilai kelayakan debitur serta meminimalkan risiko kredit bermasalah (Tobing, 2023). Dengan demikian, prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi bank dan nasabah dalam menjaga stabilitas sistem perbankan serta mencegah kerugian akibat gagal bayar.

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji penerapan norma hukum dalam praktik melalui analisis terhadap peristiwa dan perilaku sosial di masyarakat. Pendekatan ini mengombinasikan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer dan studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder (Fajar & Achmad, 2018).

Penelitian dilaksanakan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Kupang dengan fokus pada dua aspek utama, yaitu: (1) prosedur pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan (2) penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian KPR.

Populasi penelitian meliputi seluruh pihak yang terlibat dalam proses perjanjian kredit di BTN Cabang Kupang dalam kurun waktu tiga tahun terakhir. Teknik sampling yang

digunakan adalah sampel jenuh, sehingga seluruh populasi dijadikan sampel, yang terdiri dari 1 (satu) Kepala Bagian Kredit dan 5 (lima) nasabah, dengan total responden sebanyak 6 orang.

Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder (Soekanto, 2020). Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden, sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan (KUH Perdata dan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan), bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan pendapat para ahli, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan referensi pendukung lainnya. Sumber data diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen dengan pendekatan analisis isi (*content analysis*) (Soekanto, 2020). Selanjutnya, data yang terkumpul diolah melalui proses *editing* dan *coding* Amirudin & Asikin (2019) untuk memastikan konsistensi dan klasifikasi data. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menekankan pada substansi permasalahan. Metode penalaran yang digunakan adalah deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma hukum sebagai premis mayor dan fakta empiris sebagai premis minor untuk menghasilkan kesimpulan penelitian.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian KPR di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Kupang telah mengikuti ketentuan hukum perbankan dan prinsip perjanjian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 dan KUH Perdata. Proses pemberian kredit meliputi tahap pengajuan, verifikasi dokumen, analisis kredit (melalui SLIK OJK dan analisis 5C), persetujuan bertingkat, penandatanganan perjanjian kredit, hingga pencairan dana.

Secara normatif, prosedur tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Namun, dalam praktiknya masih ditemukan beberapa kendala, seperti proses yang relatif lama, persyaratan administratif yang ketat, serta keterbatasan akses dan kelengkapan data yang menghambat percepatan analisis kredit.

Selain itu, perjanjian kredit yang digunakan berbentuk perjanjian baku sehingga posisi debitur cenderung lebih lemah dibandingkan pihak bank. Hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam hubungan kontraktual, meskipun secara hukum tetap sah.

## Efektivitas Penerapan Prinsip Kehati-Hatian

Penerapan prinsip kehati-hatian di BTN Cabang Kupang secara formal telah dilaksanakan melalui kebijakan kredit, analisis 5C, penggunaan SLIK OJK, serta sistem persetujuan berlapis. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasinya belum sepenuhnya efektif.

Analisis kredit masih cenderung bersifat administratif, terutama dalam penilaian *character* dan *capacity* debitur. Bank lebih menekankan pada kelengkapan dokumen dan nilai agunan dibandingkan analisis mendalam terhadap kondisi keuangan dan perilaku debitur. Akibatnya, masih terdapat debitur yang lolos analisis meskipun memiliki risiko tinggi.

Penggunaan SLIK OJK juga memiliki keterbatasan karena hanya menampilkan riwayat kredit, bukan kondisi keuangan aktual debitur. Hal ini menyebabkan prinsip kehati-hatian belum sepenuhnya mampu memprediksi risiko gagal bayar secara akurat.

## Faktor Penyebab Kredit Bermasalah (Kredit Macet)

Data penelitian menunjukkan bahwa dalam periode 2022–2024 terjadi peningkatan jumlah kredit macet pada KPR di BTN Cabang Kupang. Penyebab utama berasal dari faktor eksternal dan internal.

Faktor eksternal didominasi oleh:

- a. Masalah keuangan pribadi debitur (faktor terbesar),
- b. Manajemen keuangan yang buruk,
- c. Ketidakhajuran dalam pelaporan pendapatan,
- d. Kenaikan biaya hidup dan biaya kesehatan.

Sementara itu, faktor internal meliputi:

- a. Lemahnya pengawasan dan kontrol internal,
- b. Keterbatasan kualitas sumber daya manusia,
- c. Proses verifikasi yang belum optimal.

Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan kredit sangat dipengaruhi oleh stabilitas ekonomi dan perilaku debitur, serta kualitas analisis kredit dari pihak bank.

## Evaluasi Implementasi Prinsip Kehati-Hatian

Secara keseluruhan, penerapan prinsip kehati-hatian di BTN Cabang Kupang telah sesuai secara normatif, namun belum optimal secara substantif. Hal ini terlihat dari adanya kesenjangan antara kebijakan dan implementasi di lapangan.

Analisis 5C belum dilakukan secara mendalam, khususnya pada aspek karakter dan kemampuan bayar debitur. Verifikasi data masih bersifat administratif, sehingga membuka

peluang terjadinya manipulasi data oleh debitur. Selain itu, sistem persetujuan bertingkat memang efektif dalam mengurangi risiko, tetapi berdampak pada lambatnya proses pelayanan.

Upaya penanganan kredit bermasalah seperti penagihan persuasif, pemberian surat peringatan (SP 1–SP 3), hingga eksekusi jaminan telah sesuai ketentuan hukum. Namun, langkah tersebut masih bersifat reaktif (kuratif), bukan preventif. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas prinsip kehati-hatian sangat bergantung pada kualitas analisis pada tahap awal pemberian kredit.

Hasil penelitian menegaskan bahwa meskipun prosedur dan kebijakan kredit di BTN Cabang Kupang telah sesuai dengan regulasi, penerapan prinsip kehati-hatian belum berjalan optimal. Kelemahan utama terletak pada analisis kredit yang belum komprehensif, keterbatasan verifikasi data, serta pengaruh faktor eksternal debitur. Oleh karena itu, diperlukan penguatan analisis risiko berbasis substansi dan peningkatan kualitas sumber daya manusia guna meminimalkan potensi kredit bermasalah.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Kupang secara normatif telah mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan POJK No. 42/POJK.03/2017. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan ketidaksesuaian, seperti kurang optimalnya verifikasi data, keterlambatan analisis kredit, serta persetujuan kredit kepada debitur yang belum sepenuhnya memenuhi aspek kemampuan bayar. Kondisi ini berimplikasi pada meningkatnya kredit bermasalah (NPL) dalam tiga tahun terakhir. Penerapan prinsip kehati-hatian secara formal telah diatur dalam kebijakan internal, namun implementasinya belum konsisten. Analisis kredit masih cenderung administratif dan belum didukung pemeriksaan lapangan yang memadai. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian belum sepenuhnya dijalankan secara substantif sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 dan Pasal 29 Undang-Undang Perbankan, sehingga belum optimal dalam menjamin kepastian hukum dan mitigasi risiko perbankan.

Disarankan bagi pihak Bank BTN Cabang Kupang, perlu dilakukan penguatan penerapan prinsip kehati-hatian secara substantif melalui peningkatan kualitas analisis kredit, termasuk verifikasi lapangan, validasi data penghasilan, dan penilaian agunan yang akurat. Pengawasan internal juga perlu diperketat serta pengikatan jaminan harus dilakukan secara sempurna sesuai ketentuan hukum sebelum pencairan kredit. Selain itu, diperlukan keseimbangan antara target bisnis dan kepatuhan hukum agar prinsip kehati-hatian tidak hanya bersifat formalitas, bagi debitur, diperlukan peningkatan kesadaran hukum dan literasi

keuangan dalam proses pengajuan kredit. Debitur diharapkan memberikan informasi yang jujur terkait kondisi keuangan serta memahami hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit guna meminimalkan risiko sengketa dan gagal bayar di kemudian hari.

## DAFTAR REFERENSI

- Abdullah, F., Firdaus, F., & Hendra, R. (2024). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam menetapkan jaminan pada perjanjian kredit di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Rengat. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(17), 395.
- Adjie, H. (2018). *Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*. Mandar Maju.
- Amirudin, & Asikin, Z. (2019). *Pengantar metode penelitian hukum*. Rajawali Pers.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2018). *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*. Pustaka Pelajar.
- Jamaluddin. (2024). *Pengantar credit analyst*. Wawasan Ilmu.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Mulyati, E. (2018). *Kredit perbankan*. Refika Aditama.
- Nugroho, S., & Badriyah, S. M. (2024). Tinjauan yuridis perjanjian kredit perbankan dengan nasabah pelaku usaha mikro kecil dan menengah. *Notarius*, 17(1), 332.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan atau pembiayaan bank*.
- Salim, H. S. (2022). *Pengantar hukum perjanjian di luar KUH Perdata*. Reka Cipta.
- Setiawan, D., & Wardani, W. I. (2022). Analisa hukum perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Semarang. *Notary Law Research*, 3(1), 54.
- Sitohang, R. S., Manalu, D., Putra, R., Waruwu, B., Silitonga, C., Siallagan, H., & Hasugian, C. (2025). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Medan. *Jurnal*, 2(1), 851.
- Soekanto, S. (2020). *Pengantar penelitian hukum*. UI Publishing.
- Tobing, R. D. (2023). *Hukum perjanjian kredit*. Laksbang Grafika.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.