

## PERLINDUNGAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. KANTOR PUSAT

Farah Puspita Ardiya<sup>1</sup> Taufiq El Rahman<sup>2</sup>

### INTISARI

Penelitian dalam penulisan hukum ini secara obyektif bertujuan untuk mengetahui kesesuaian klausul bunga dan jaminan dalam Perjanjian KPR Platinum BTN jika dikaitkan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan perlindungan hukum bagi debitur terkait klausul bunga dan jaminan dalam Perjanjian KPR Platinum BTN.

Penelitian penulisan hukum ini merupakan penelitian hukum jenis normatif empiris dan bersifat deskriptif analitis. Data primer didapatkan dari wawancara dengan responden dan data sekunder didapatkan dari studi kepustakaan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Penelitian dan pembahasan dalam penulisan hukum ini menghasilkan dua kesimpulan. Pertama, ketentuan Pasal 7 ayat (4) tentang Suku Bunga dan Sistem Perhitungan Bunga Perjanjian KPR Platinum BTN tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf g UUPK dikarenakan surat pemberitahuan perubahan suku bunga merupakan suatu aturan tambahan yang ditetapkan secara sepihak oleh Bank BTN, sedangkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) tentang Agunan Kredit dan Pengikatannya Perjanjian KPR Platinum BTN tidak tunduk terhadap Pasal 18 ayat (1) huruf h UUPK melainkan tunduk terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berdasarkan asas *lex specialis*. Ketentuan Pasal 7 ayat (4) dan Pasal 11 ayat (2) Perjanjian KPR Platinum BTN telah sesuai dengan formalitas penulisan klausul baku yang di atur dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK. Kedua, perlindungan hukum secara internal bagi debitur diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Pusat pada tahap pra transaksi konsumen, tahap transaksi konsumen, dan tahap purna transaksi konsumen. Perlindungan hukum secara eksternal bagi debitur diberikan melalui regulasi yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia, dan Pemerintah.

Kata kunci: perlindungan konsumen, kredit pemilikan rumah, suku bunga, hak tanggungan, jaminan.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa, Bagian Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing, Bagian Hukum Perdata, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

***DEBTOR PROTECTIONS IN MORTGAGE LOAN AGREEMENT AT PT.  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) LTD. HEAD OFFICE***

**Farah Puspita Ardiya<sup>3</sup> Taufiq El Rahman<sup>4</sup>**

***ABSTRAC***

*This legal research aims to determine the suitability of interest rate and collateral clauses in Platinum Mortgage Loan Agreement of PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Ltd. Head Office if associated with Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection and legal protections for debtor related to interest rate and collateral clauses in Platinum Mortgage Loan Agreement of PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Ltd. Head Office.*

*This legal research uses empirical normative approach and written in descriptive method. Primary data obtained from interviews with respondents and secondary data obtained from literature studies. The data obtained is then analyzed using qualitative method.*

*Based on the results of this legal research, there are two conclusions: First, the provision of Article 7 paragraph (4) concerning Interest Rates and The System of Interest Calculation of Platinum Mortgage Loan Agreement of Bank BTN is not in accordance with Article 18 paragraph (1) letter g of Law on Consumer Protection because the notification letter concerning a change in interest rate is an additional rule set unilaterally by Bank BTN., while the provisions of Article 11 paragraph (2) on Credit Collateral and Its Bindings of Platinum Mortgage Loan Agreement of Bank BTN is not subject to Article 18 paragraph (1) letter h of Law on Consumer Protection but subject to Law on The Right of Dependents on Land and Objects Related to Land based on the principle of *lex specialis*. The provisions of both Article 7 paragraph (4) and Article 11 paragraph (2) of Platinum Mortgage Loan Agreement of Bank BTN are in accordance with the formalities of writing the standard clause stipulated in Article 18 paragraph (2) of Law on Consumer Protection. Second, internal legal protections for debtor are provided by Bank BTN at the pre-consumer transaction stage, the consumer transaction stage, and the post-consumer transaction stage. External legal protections for debtor are provided through regulations issued by The Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/National Land Agency, Financial Services Authority, Bank of Indonesia, and Government.*

*Keywords: consumer protection, mortgage loan agreement, interest rates, mortgage deed, collateral.*

---

<sup>3</sup> Student at Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

<sup>4</sup> Lecturer at Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta