

**KAJIAN YURIDIS *PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLE* DALAM  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)  
PADA UNIT APARTEMEN *INDENT* (STUDI PADA PT.  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
KANTOR CABANG YOGYAKARTA)**

Oleh :  
Teddy Irawan Saputra<sup>1</sup> dan Hariyanto<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari *Prudential Banking Principle* terhadap perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) pada Unit Apartemen *indent*, dan pentingnya *Prudential Banking Principle* dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) *indent* yang klausulnya mengatur tentang debitur wajib menyerahkan jaminan.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Penelitian normatif ini didukung dengan wawancara terhadap responden dengan alat berupa pedoman wawancara. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan penelitian kepustakaan dengan menelusuri data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dengan metode dokumentasi dan alat berupa studi dokumen. Analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa (1) tidak ada aturan mengenai bentuk dan format dalam perjanjian kredit, hanya saja harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) pada unit apartemen *indent* yang telah disepakati antara bank dan nasabah debitur akan menimbulkan akibat hukum berupa pemenuhan hak dan kewajiban bagi para pihak, merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, (2) klausul jaminan yang ada di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) *indent* sebagai bentuk *prudential banking principle* untuk dapat melindungi dirinya dari kerugian akibat ketidakmampuan nasabah debitur untuk membayar angsuran sesuai waktu yang telah disepakati dengan cara mengeksekusi jaminan. Saran yang dapat diberikan yaitu (1) perlu adanya aturan khusus tentang perkreditan perbankan, dan (2) adanya jaminan tambahan berupa harta kekayaan milik pribadi nasabah debitur yang telah memenuhi syarat yuridis.

**Kata Kunci:** *Prudential Banking Principle*, Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen, *Indent*, Bank Tabungan Negara.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, ([teddyirawansaputra@mail.ugm.ac.id](mailto:teddyirawansaputra@mail.ugm.ac.id)).

<sup>2</sup> Dosen Magister Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, ([hariyanto@mail.ugm.ac.id](mailto:hariyanto@mail.ugm.ac.id)).

**JURIDICAL STUDY OF PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLE IN  
APARTMENT OWNERSHIP LOAN (KPA) AGREEMENTS IN  
INDENT APARTMENT UNITS (STUDY AT PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
YOGYAKARTA BRANCH OFFICE)**

By :  
Teddy Irawan Saputra<sup>3</sup> and Hariyanto<sup>4</sup>

**ABSTRACT**

This study aims to identify and analyze the legal consequences of the Prudential Banking Principle on the Apartment Ownership Loan (KPA) agreement in the indent Apartment Unit, and the importance of the Prudential Banking Principle in the indent Apartment Ownership Loan (KPA) agreement whose clause regulates that the debtor must submit collateral.

This research is a descriptive normative research. This normative research is supported by interviews with respondents using an interview guide. Normative legal research is carried out by library research by tracing secondary data in primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials, with documentation methods and tools in the form of document studies. The data analysis uses qualitative analysis.

The results of the research and discussion show that (1) there are no rules regarding the form and format of the loan agreement, only that it must be made in the form of a written agreement. Apartment Ownership Loan (KPA) Agreements on indent apartment units that have been agreed between the bank and debtor customers will have legal consequences in the form of fulfilling rights and obligations for the parties. The legal consequences can be referred to Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code, (2) existing guarantee clauses in the Apartment Ownership Loan agreement (KPA) indent as a form of prudential banking principle to be able to protect themselves from losses due to the debtor's inability to pay installments according to the agreed time by executing the guarantee. Suggestions that can be given are (1) the need for special rules regarding banking loans and (2) additional guarantees in the form of personal assets belonging to debtor customers who have met the juridical requirements.

**Keywords:** Prudential Banking Principle, Apartment Ownership Loan Agreement, Indent, Bank Tabungan Negara.

---

<sup>3</sup> Master of Business Law Student, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta, ([teddyirawansaputra@mail.ugm.ac.id](mailto:teddyirawansaputra@mail.ugm.ac.id)).

<sup>4</sup> Master of Business Law Lecturer, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta, ([hariyanto@mail.ugm.ac.id](mailto:hariyanto@mail.ugm.ac.id)).