

Regulasi dan Implementasi Transparansi Informasi dan Beban Suku Bunga bagi Debitur dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Shabania Aliffa

Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta

e-mail: 211083010@students.unsurya.ac.id

Abstrak

Permasalahan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia, terutama terkait dengan transparansi informasi dan beban suku bunga, menjadi isu penting yang membutuhkan perhatian. Regulasi yang mengatur pembiayaan KPR telah dirancang untuk melindungi hak-hak debitur, namun dalam praktiknya, seringkali terjadi ketidaksesuaian antara pelaksanaan di lapangan dan prinsip keadilan yang diamanatkan oleh hukum. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis regulasi pembiayaan KPR di Indonesia serta mengkaji bagaimana perlindungan hukum dapat memastikan transparansi informasi dan meringankan beban suku bunga bagi debitur. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, di mana data dikumpulkan melalui studi literatur dan analisis dokumen hukum seperti undang-undang dan peraturan terkait KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah memberikan kerangka hukum yang memadai untuk melindungi debitur. Namun, implementasi aturan ini di lapangan masih memerlukan pengawasan yang lebih ketat dan transparansi yang lebih baik dari lembaga keuangan. Kesimpulannya, meskipun regulasi pembiayaan KPR di Indonesia sudah cukup memadai, diperlukan upaya peningkatan edukasi kepada debitur dan penguatan pengawasan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk memastikan pelaksanaan yang lebih adil dan transparan.

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah, Perlindungan Hukum, Transparansi Informasi

Abstract

The issue of mortgage financing (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) in Indonesia, particularly regarding transparency of information and interest rate burdens, is a critical matter requiring attention. The regulations governing KPR financing have been designed to protect debtors' rights; however, in practice, discrepancies often arise between implementation and the principles of justice mandated by the law. This article aims to analyze the regulatory framework for KPR financing in Indonesia and examine how legal protections can ensure transparency of information and alleviate the interest rate burden for debtors. This study employs a qualitative method with a normative juridical approach, collecting data through literature reviews and analysis of legal documents such as laws and regulations related to KPR. The findings reveal that regulations such as Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection and Law No. 10 of 1998 on Banking provide an adequate legal framework to safeguard debtors. However, the implementation of these regulations in practice requires stricter supervision and enhanced transparency from financial institutions.

In conclusion, while the regulatory framework for KPR financing in Indonesia is relatively sufficient, efforts to improve debtor education and strengthen supervision by the Financial Services Authority (OJK) are necessary to ensure fair and transparent implementation.

Keywords: Mortgage Financing, Legal Protection, Information Transparency

A. Pendahuluan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah satu instrumen utama dalam menyediakan akses perumahan yang layak bagi masyarakat di Indonesia¹. Di tengah meningkatnya kebutuhan akan hunian akibat pesatnya laju urbanisasi dan pertumbuhan penduduk, KPR hadir sebagai solusi bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial untuk membeli rumah secara tunai. Pemerintah berupaya menjadikan KPR sebagai produk yang inklusif melalui kebijakan bunga rendah dan tenor panjang agar lebih banyak masyarakat yang dapat mengaksesnya. Namun, meskipun fasilitas ini dirancang untuk memberikan kemudahan, ada permasalahan mendasar terkait transparansi informasi dalam produk pembiayaan ini². Ketidakjelasan informasi mengenai suku bunga, perubahan biaya selama tenor, dan kewajiban lainnya sering kali menjadi kendala bagi debitur untuk memahami risiko dan kewajiban finansial mereka secara menyeluruh. Hal ini menunjukkan pentingnya regulasi yang efektif untuk menjamin bahwa setiap informasi yang diberikan kepada masyarakat benar-benar jelas, akurat, dan dapat dimengerti.

Salah satu masalah yang sering muncul dalam pembiayaan KPR adalah kurangnya informasi yang memadai tentang mekanisme suku bunga yang diterapkan. Banyak debitur hanya fokus pada besaran cicilan bulanan yang harus dibayarkan tanpa benar-benar memahami bagaimana suku bunga dapat memengaruhi total kewajiban mereka di masa depan. Tidak jarang, lembaga keuangan menggunakan istilah teknis yang sulit dipahami oleh masyarakat awam, seperti istilah suku bunga tetap (*fixed rate*) atau mengambang (*floating rate*), tanpa memberikan penjelasan rinci tentang bagaimana hal tersebut dapat berdampak pada jumlah cicilan. Akibatnya, debitur sering kali menghadapi situasi di mana mereka merasa terbebani oleh kenaikan suku bunga yang tidak mereka antisipasi sebelumnya. Dalam kasus seperti ini, transparansi informasi menjadi kunci utama untuk mencegah kesalahpahaman yang dapat merugikan debitur secara finansial, sehingga regulasi terkait harus benar-benar memastikan bahwa setiap informasi diberikan dengan cara yang jelas dan dapat diakses oleh masyarakat luas.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan landasan hukum yang kuat untuk memastikan transparansi dalam pembiayaan KPR. Pasal 5 undang-undang ini mengatur bahwa setiap pelaku usaha wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur terkait barang atau jasa yang ditawarkan. Dalam konteks KPR, hal ini berarti lembaga keuangan memiliki kewajiban untuk menyediakan informasi terperinci tentang suku bunga, biaya administrasi, penalti, dan ketentuan lain yang dapat memengaruhi kewajiban pembayaran debitur. Sayangnya, implementasi di lapangan masih jauh dari harapan³. Banyak debitur melaporkan bahwa informasi yang mereka terima sering kali tidak lengkap atau disampaikan secara ambigu,

¹ Akal, A. T. U., Nur, S. W., & Sahara, I. "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KCP Syariah Parepare". *Jurnal Ilmiah Akuntansi Manajemen*, 7(1), 2024, hlm. 75.

² Marpaung, F. K., Latif, A., & Virginia, S. "Strategi Marketing Bank BTN Pada Produk KPR Ditinjau Dari Analisa SWOT & Dalam Upaya Meningkatkan Jumlah Minat Nasabah Di BTN KCP Setia Budi". *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*, 4(5), 2024, hlm. 797.

³ Mewu, M. Y. S., & Mahadewi, K. J. "Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Produk Online: Analisis Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia". *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 2023, hlm. 443..

sehingga mereka kesulitan memahami kewajiban finansial yang sebenarnya. Kondisi ini menunjukkan adanya celah dalam pengawasan terhadap penerapan regulasi, yang dapat merugikan masyarakat sebagai konsumen utama dari produk pembiayaan KPR.⁴

Selain itu, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga memberikan panduan terkait prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan produk keuangan. Pasal 6 undang-undang ini mengharuskan lembaga keuangan untuk memberikan informasi yang jelas dan mendetail mengenai biaya yang dikenakan kepada debitur. Prinsip kehati-hatian ini dirancang untuk melindungi konsumen dari praktik-praktik yang dapat merugikan mereka, seperti pemberlakuan suku bunga yang tidak transparan atau adanya biaya tersembunyi yang baru diketahui setelah perjanjian pembiayaan berjalan. Namun, kenyataannya, banyak lembaga keuangan yang belum sepenuhnya menerapkan prinsip ini secara konsisten. Dalam banyak kasus, informasi terkait suku bunga hanya disampaikan secara sepintas tanpa memberikan penjelasan rinci tentang bagaimana perubahan suku bunga dapat berdampak pada kewajiban pembayaran debitur di masa mendatang.

Di sisi lain, tingginya beban suku bunga dalam pembiayaan KPR juga menjadi salah satu permasalahan yang paling sering dikeluhkan oleh debitur. Meskipun banyak lembaga keuangan yang menawarkan suku bunga rendah di awal masa kredit, pada kenyataannya, suku bunga tersebut dapat berubah secara signifikan seiring waktu. Hal ini terutama terjadi pada KPR dengan skema suku bunga mengambang, di mana besaran bunga akan disesuaikan dengan kondisi pasar atau kebijakan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Akibatnya, banyak debitur yang merasa kewalahan karena total pembayaran mereka jauh lebih besar dari yang diharapkan pada saat awal pengajuan kredit. Kondisi ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih ketat untuk mengatur batas maksimal suku bunga yang dapat diterapkan oleh lembaga keuangan, sehingga beban finansial bagi debitur tetap berada dalam batas yang wajar dan tidak memberatkan.

Bank Indonesia, sebagai otoritas moneter, memiliki peran penting dalam menjaga kestabilan suku bunga melalui kebijakan suku bunga acuan. Kebijakan ini menjadi pedoman bagi lembaga keuangan dalam menentukan suku bunga untuk produk pembiayaan, termasuk KPR. Namun, meskipun suku bunga acuan telah ditetapkan, praktik di lapangan menunjukkan bahwa banyak lembaga keuangan menetapkan suku bunga yang tidak selalu mencerminkan kondisi ekonomi yang adil bagi debitur. Beberapa bank, misalnya, menawarkan suku bunga rendah pada awal masa kredit untuk menarik minat konsumen, namun kemudian menaikkan bunga tersebut secara signifikan setelah beberapa tahun. Praktik semacam ini tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga menciptakan ketidakpastian dalam sistem pembiayaan. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk memastikan bahwa lembaga keuangan mematuhi prinsip transparansi dan kehati-hatian dalam menetapkan suku bunga.

Permasalahan transparansi informasi dalam pembiayaan KPR tidak hanya terkait

⁴ Hasan, A., Ansyah, F., Anisya, R. N., Waluyo, I., & Romanda, F. L. "Pandangan Islam Terhadap Sistem KPR dan Kerugian Menggunakan Sistem KPR". *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(17), 2024, hlm. 197.

dengan suku bunga, tetapi juga mencakup berbagai biaya tambahan yang sering kali tidak dijelaskan secara rinci kepada debitur. Banyak debitur yang baru menyadari adanya biaya administrasi, biaya penalti, atau biaya lainnya setelah mereka menandatangani perjanjian kredit. Ketidakjelasan ini tidak hanya menimbulkan ketidaknyamanan bagi konsumen, tetapi juga dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan. Dalam hal ini, OJK memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa setiap informasi mengenai biaya tambahan disampaikan secara transparan dan mudah dipahami oleh debitur. Regulasi yang ada harus mampu memaksa lembaga keuangan untuk menggunakan bahasa yang sederhana dan tidak teknis, sehingga masyarakat umum dapat memahami konsekuensi dari setiap keputusan finansial yang mereka buat.

Artikel ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana regulasi yang ada di Indonesia mengatur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai instrumen penting dalam menyediakan akses perumahan bagi masyarakat, dengan menitikberatkan pada kebijakan, prosedur, dan prinsip yang diterapkan oleh lembaga keuangan untuk memastikan bahwa pembiayaan ini dapat berjalan secara adil, transparan, dan akuntabel. Kajian ini mengevaluasi sejauh mana regulasi yang ada mampu menciptakan keseimbangan antara kepentingan lembaga keuangan untuk memperoleh keuntungan dan perlindungan hak konsumen sebagai debitur, terutama dalam konteks transparansi informasi dan penetapan beban suku bunga. Fokus utama diarahkan pada perlindungan hukum terkait, termasuk penerapan prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, peraturan perbankan, serta kebijakan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia. Permasalahan seperti kurangnya informasi yang jelas mengenai biaya tambahan, fluktuasi suku bunga, serta ketentuan penalti yang sering kali merugikan debitur menjadi perhatian utama. Dengan demikian, artikel ini juga bertujuan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan pengawasan dan penegakan regulasi yang mendukung hak-hak debitur, guna menciptakan sistem pembiayaan KPR yang lebih inklusif, transparan, dan berkeadilan di Indonesia.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan regulasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta perlindungan hukum terhadap transparansi informasi dan beban suku bunga bagi debitur. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konsep (conceptual approach), dan pendekatan sejarah (historical approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan terkait pembiayaan KPR, termasuk ketentuan mengenai transparansi informasi dan suku bunga. Pendekatan konsep dimanfaatkan untuk memahami asas-asas hukum seperti keadilan dan perlindungan konsumen yang mendasari kebijakan perlindungan debitur dalam pembiayaan KPR. Sementara itu, pendekatan sejarah bertujuan untuk menelusuri perkembangan kebijakan dan regulasi terkait KPR dari masa ke masa. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari berbagai sumber bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, doktrin hukum, literatur ilmiah, dan sumber tertulis lainnya. Analisis terhadap

data ini dilakukan untuk memahami penerapan regulasi terkait transparansi informasi dan suku bunga dalam praktik pembiayaan KPR serta perlindungan hukum bagi debitur di Indonesia. Metode ini memungkinkan penelitian untuk menggali hubungan antara regulasi, perlindungan hukum, dan implementasi pembiayaan KPR secara mendalam dan komprehensif.

C. Pembahasan

1. Pengertian Hukum Perumahan

Hukum perumahan di Indonesia merupakan cabang hukum yang dirancang untuk mengatur berbagai aspek penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Fokus utamanya adalah menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal yang layak, aman, sehat, dan berkeadilan⁵. Kebutuhan ini tidak hanya sebatas fisik, tetapi juga mencakup dimensi sosial, ekonomi, dan budaya yang strategis dalam kehidupan masyarakat. Dalam konteks hukum, perumahan tidak hanya dilihat sebagai tempat tinggal semata, melainkan sebagai elemen penting dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa. Oleh sebab itu, negara memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memastikan bahwa setiap warga negara, termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dapat mengakses perumahan yang layak. Amanat ini secara eksplisit dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Sebagai tindak lanjut dari amanat konstitusi, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dasar hukum utama yang mengatur sektor ini. Undang-undang ini menggantikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, yang sebelumnya dianggap tidak lagi relevan dengan perkembangan masyarakat dan kebutuhan modernisasi. Dalam konsiderannya, UU Nomor 1 Tahun 2011 menggarisbawahi bahwa rumah tidak hanya memenuhi fungsi dasar sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki peran penting sebagai sarana pembinaan keluarga, simbol martabat, dan aset ekonomi yang berharga. Dengan demikian, hukum perumahan berupaya untuk mewujudkan perumahan yang tidak hanya layak secara fisik tetapi juga memenuhi nilai-nilai sosial dan ekonomi yang lebih luas.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mencakup berbagai dimensi yang lebih komprehensif dibandingkan regulasi sebelumnya. Undang-undang ini mengatur tentang perencanaan, pembangunan, hingga pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu. Pemerintah pusat dan daerah diwajibkan menjalankan kebijakan perumahan yang berkeadilan sosial, termasuk menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui berbagai skema, seperti subsidi perumahan dan pengembangan kawasan permukiman. Pasal 54 dari undang-undang ini menekankan pentingnya keterlibatan semua pihak, termasuk masyarakat dan

⁵ Halilintar, L., Gilalo, J. J., & Aminulloh, M. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi". *Karimah Tauhid*, 3(4), 2024, hlm. 4888.

pengembang swasta, untuk bersama-sama memenuhi kebutuhan perumahan nasional.⁶

Namun, implementasi UU Nomor 1 Tahun 2011 tidak selalu berjalan lancar. Banyak ketentuan dalam undang-undang ini yang memerlukan pengaturan teknis lebih lanjut melalui peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan peraturan daerah. Misalnya, Pasal 36 mengamanatkan bahwa pembangunan perumahan harus mengikuti prinsip hunian berimbang, yang mewajibkan pengembang untuk menyediakan rumah sederhana, menengah, dan mewah dalam satu kawasan. Aturan ini bertujuan untuk mengurangi segregasi sosial, tetapi pelaksanaannya di lapangan sering kali menghadapi berbagai kendala, mulai dari minimnya lahan hingga kurangnya insentif bagi pengembang.

Selain itu, pemerintah juga menerbitkan berbagai kebijakan pendukung untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan. Salah satunya adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang ditujukan untuk MBR. Program ini memberikan bantuan berupa suku bunga rendah dan uang muka yang terjangkau sehingga masyarakat dengan penghasilan terbatas tetap dapat memiliki rumah sendiri. Kebijakan ini selaras dengan prinsip keadilan sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa fakir miskin dan anak-anak terlantar dipelihara oleh negara.

Dari segi sejarah, perkembangan hukum perumahan di Indonesia telah melalui berbagai perubahan penting. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 menjadi regulasi pertama yang mengatur sektor ini, sebelum akhirnya digantikan oleh UU Nomor 4 Tahun 1992. Perubahan terakhir terjadi dengan diberlakukannya UU Nomor 1 Tahun 2011 yang lebih adaptif terhadap dinamika kebutuhan masyarakat modern. Dalam perkembangannya, hukum perumahan tidak hanya fokus pada penyediaan rumah tetapi juga pada aspek keberlanjutan lingkungan dan pengembangan kawasan yang mendukung kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat.

Perencanaan kawasan permukiman yang diatur dalam hukum perumahan mencakup integrasi antara perumahan dengan sarana dan prasarana umum. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang layak huni sekaligus mendukung produktivitas masyarakat. Misalnya, Pasal 14 UU Nomor 1 Tahun 2011 mengatur bahwa setiap kawasan permukiman harus dilengkapi dengan fasilitas umum seperti jalan, sekolah, dan pusat kesehatan. Kebijakan ini mencerminkan upaya pemerintah untuk tidak hanya menyediakan rumah tetapi juga membangun komunitas yang sehat dan berkelanjutan.

Namun, tantangan terbesar dalam pelaksanaan hukum perumahan adalah mengatasi kesenjangan akses terhadap perumahan, terutama di wilayah perkotaan. Harga tanah dan rumah yang terus meningkat menjadi hambatan utama bagi MBR untuk memiliki tempat tinggal layak. Dalam konteks ini, pemerintah daerah memiliki peran penting untuk menyusun peraturan daerah (Perda) yang sesuai dengan karakteristik wilayahnya. Misalnya, Pasal 55 ayat (6) UU Nomor 1 Tahun 2011

⁶ Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia". *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 2023, hlm. 65.

mengamanatkan bahwa pemerintah daerah dapat memberikan bantuan berupa subsidi atau fasilitas lain untuk mendukung pembangunan rumah murah.

Di samping itu, hukum perumahan juga berupaya untuk mengendalikan kualitas pembangunan perumahan melalui pengawasan ketat. Pasal 57 UU Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa setiap pembangunan perumahan harus memenuhi standar mutu yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini mencakup aspek teknis seperti struktur bangunan, hingga aspek sosial seperti kesesuaian tata ruang dengan kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, hukum perumahan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen regulasi tetapi juga sebagai alat untuk menjamin kualitas hidup masyarakat.

Secara keseluruhan, hukum perumahan di Indonesia dirancang untuk memastikan bahwa kebutuhan dasar akan tempat tinggal dapat terpenuhi secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat. Pendekatan yang holistik ini mencakup berbagai aspek, mulai dari perencanaan hingga pengelolaan kawasan permukiman, serta melibatkan berbagai pihak, baik pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Dengan landasan hukum yang kuat, termasuk UUD 1945 dan UU Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah berupaya menjadikan perumahan tidak hanya sebagai kebutuhan dasar tetapi juga sebagai instrumen pembangunan bangsa.

Hukum perumahan mencerminkan komitmen negara untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Melalui kebijakan yang berbasis pada prinsip keberlanjutan dan inklusivitas, hukum ini berfungsi sebagai fondasi untuk menciptakan lingkungan yang layak huni sekaligus mendukung pembangunan sosial, ekonomi, dan budaya. Oleh karena itu, implementasi hukum perumahan harus terus ditingkatkan agar dapat menjawab tantangan modernisasi dan memastikan bahwa setiap warga negara memiliki akses yang setara terhadap tempat tinggal yang bermartabat.

2. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk fasilitas keuangan yang paling umum digunakan di Indonesia untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah. Dalam sistem perbankan dan lembaga keuangan lainnya, KPR memungkinkan individu atau kelompok untuk membeli rumah dengan cara mencicil dalam jangka waktu yang disepakati.⁷ Prosesnya melibatkan pemberian pinjaman oleh bank kepada nasabah dengan jaminan berupa rumah yang dibeli atau akan dibeli. Dalam hal ini, pihak bank menilai kemampuan pembayaran nasabah melalui berbagai kriteria seperti penghasilan dan jaminan yang ada, dengan bunga yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan masing-masing bank. Tujuan utama dari pemberian KPR adalah untuk meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap kepemilikan rumah tanpa harus mengeluarkan dana penuh di awal, sehingga lebih banyak orang dapat memiliki rumah, baik itu rumah baru, bekas, atau yang sedang dalam proses pembangunan.

KPR merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang sangat penting dalam sektor perumahan di Indonesia, dan oleh karena itu pengaturan terkait KPR sudah diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu payung hukum yang

⁷ Rozikin, A. Z., & Wahyudi, A. (2023). "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah". AL-MIKRAJ Jurnal Studi Islam dan Humaniora (E-ISSN 2745-4584), 4(1), 2023, hlm. 756.

mengatur tentang pemberian pinjaman dalam KPR adalah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang mengatur kegiatan usaha bank, termasuk di dalamnya adalah pemberian kredit kepada masyarakat, dengan mengutamakan aspek kelayakan kredit, kemampuan nasabah, serta penyelesaian kewajiban pembayaran. Dalam pelaksanaannya, bank juga mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa seseorang yang melakukan perjanjian kredit harus memiliki kecakapan hukum, atau dalam bahasa hukum disebut sebagai subyek yang cakap hukum, agar perjanjian tersebut sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini menjadi landasan penting bagi bank untuk memproses permohonan kredit dan memastikan tidak ada potensi kerugian yang timbul akibat ketidaksesuaian status hukum dari debitur.

Sebagai instrumen yang bersifat jangka panjang, KPR juga memiliki dampak ekonomi yang cukup signifikan bagi perekonomian negara. Sistem cicilan yang diterapkan dalam KPR memudahkan masyarakat untuk mengakses rumah, namun di sisi lain juga menjadi sumber pendapatan bagi bank melalui bunga yang dikenakan selama masa kredit berlangsung. Dalam konteks ini, para pihak yang terlibat, baik debitur maupun kreditur, memiliki hak dan kewajiban yang jelas, yang harus dipatuhi sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami dengan baik ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit tersebut agar tidak terjebak dalam kesulitan pembayaran yang dapat mempengaruhi stabilitas finansial pribadi maupun keluarga. Pada saat yang sama, pemberian KPR juga mempengaruhi sektor industri perumahan, konstruksi, dan ekonomi secara umum, karena meningkatkan daya beli masyarakat terhadap properti.

Dalam perkembangan lebih lanjut, pemerintah Indonesia turut berperan dalam mengatur sistem KPR melalui beberapa kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, salah satunya adalah program KPR subsidi. Program ini ditujukan untuk masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah, dengan tujuan utama untuk membantu mereka memiliki rumah dengan biaya yang lebih terjangkau. Pemerintah memberikan subsidi untuk meringankan beban bunga dan biaya lain yang timbul selama jangka waktu kredit. Program ini sangat relevan mengingat jumlah penduduk Indonesia yang terus berkembang, di mana kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Namun, meskipun KPR subsidi memberikan bantuan, terdapat persyaratan ketat yang harus dipenuhi oleh calon debitur, seperti batasan penghasilan dan kriteria lainnya, agar program ini dapat tepat sasaran dan tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak berhak.

Di sisi lain, untuk masyarakat yang memiliki penghasilan lebih tinggi, terdapat pilihan lain berupa KPR non-subsidi yang lebih fleksibel dalam hal ketentuan kredit. KPR non-subsidi ini tidak memiliki batasan penghasilan, sehingga dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat yang ingin memiliki rumah. Namun, dalam hal ini, nasabah harus memenuhi berbagai persyaratan yang lebih ketat terkait kemampuan finansialnya, seperti rasio cicilan terhadap penghasilan yang disesuaikan dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Besaran pinjaman, jangka waktu pembayaran, dan bunga yang diterapkan pada KPR non-subsidi lebih bervariasi tergantung pada kondisi pasar dan kebijakan masing-masing bank. Dengan fleksibilitas ini, meskipun tidak mendapat

subsidi, masyarakat yang mampu secara finansial dapat dengan mudah mengakses KPR untuk membeli rumah.

Untuk mendapatkan KPR, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Syarat-syarat ini meliputi aspek administratif, hukum, serta finansial. Pertama, calon debitur harus merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) dan memiliki KTP yang sah. Hal ini menjadi bukti sah bahwa calon debitur memiliki hak untuk melakukan perjanjian di Indonesia, sesuai dengan Pasal 1330 KUHPerdara yang mengatur tentang kecakapan hukum seseorang untuk membuat perjanjian. Selain itu, calon debitur juga harus dapat menunjukkan domisili atau tempat tinggal yang sah di Indonesia. Kedua, calon debitur harus memiliki usia minimal 21 tahun atau sudah menikah. Hal ini penting karena usia ini menunjukkan bahwa seseorang sudah dianggap dewasa secara hukum untuk membuat perjanjian kredit, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Bank juga menetapkan batasan usia maksimum, umumnya sekitar 55–60 tahun, yang mengacu pada usia pensiun yang telah ditetapkan oleh masing-masing bank.⁸

Selain usia, kemampuan finansial calon debitur juga menjadi salah satu faktor penentu dalam kelayakan kredit. Calon debitur harus memiliki penghasilan tetap yang memadai dan cukup untuk membayar cicilan KPR selama jangka waktu yang ditentukan. Bank akan melakukan evaluasi terhadap rasio cicilan terhadap penghasilan, atau yang lebih dikenal dengan istilah Debt Service Ratio (DSR), untuk memastikan apakah calon debitur mampu memenuhi kewajiban cicilan KPR. Evaluasi ini penting karena akan menentukan apakah nasabah memiliki kemampuan untuk membayar cicilan tepat waktu tanpa mengganggu kestabilan keuangan mereka. Dalam hal ini, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan dasar hukum bagi bank untuk menetapkan ketentuan tersebut.

Pekerjaan tetap juga menjadi syarat penting yang harus dipenuhi calon debitur. Pihak bank umumnya akan meminta calon debitur untuk menunjukkan bukti pekerjaan tetap, baik itu sebagai pegawai negeri, karyawan swasta, wirausaha, atau profesi lainnya yang menghasilkan pendapatan tetap. Hal ini untuk memastikan bahwa calon debitur memiliki pendapatan yang dapat diandalkan untuk membayar cicilan KPR setiap bulan. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK 03/2017 mengatur tentang perlakuan transaksi kredit perumahan, yang mengharuskan lembaga keuangan untuk melakukan evaluasi kelayakan kredit dengan memperhatikan status pekerjaan dan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban finansialnya.

Selain itu, calon debitur harus memiliki rekam jejak kredit yang baik. Bank akan mengevaluasi sejarah kredit calon debitur melalui laporan kredit yang tersedia dari lembaga pemeringkat kredit, seperti BI Checking atau SLIK OJK. Rekam jejak yang baik menunjukkan bahwa calon debitur memiliki disiplin dalam memenuhi kewajiban finansialnya, baik itu dalam hal kredit konsumtif atau kewajiban lainnya. Apabila calon

⁸ Selamat Lumban Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*),” publikasi Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 Nomor 1, September 2020, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, 2020), hlm. 80 – 106, {ISSN 2355-3278 (Media Cetak): ISSN 2656-4041 (Media Online)}, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/653>

debitur memiliki riwayat kredit buruk atau tunggakan, hal ini bisa menjadi pertimbangan bagi bank untuk menolak pengajuan KPR. Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005 juga mengatur mengenai pentingnya evaluasi terhadap rekam jejak kredit dalam pemberian kredit perumahan.

Tidak kalah pentingnya, agunan yang memadai juga menjadi salah satu syarat dalam pemberian KPR. Pada umumnya, rumah yang akan dibeli akan dijadikan agunan atau jaminan bagi pihak bank. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yang mengatur tentang hak tanggungan terhadap benda bergerak atau tidak bergerak dalam perjanjian kredit. Jaminan ini berfungsi untuk melindungi bank apabila debitur gagal membayar cicilan sesuai perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu, bank biasanya akan menilai nilai properti yang akan dijadikan agunan untuk memastikan bahwa nilai tersebut cukup untuk menutupi saldo pinjaman yang belum dilunasi jika terjadi gagal bayar.

Dokumen pendukung juga menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam proses pengajuan KPR. Calon debitur diwajibkan untuk menyerahkan berbagai dokumen seperti fotokopi KTP, NPWP, slip gaji, surat keterangan kerja, dan rekening koran. Selain itu, calon debitur juga perlu menyerahkan dokumen yang menunjukkan kepemilikan atau rencana rumah yang akan dibeli. Semua dokumen ini akan dievaluasi oleh pihak bank sebagai bagian dari proses verifikasi data dan analisis kelayakan kredit calon debitur. Bank akan memastikan bahwa semua dokumen yang diberikan valid dan dapat dipertanggungjawabkan, agar tidak terjadi kesalahan dalam pengambilan keputusan pemberian kredit.

3. Regulasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu instrumen keuangan yang berperan vital dalam memberikan akses terhadap kepemilikan rumah bagi masyarakat Indonesia. Dalam konteks sosial dan ekonomi, KPR tidak hanya membantu masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah untuk mewujudkan impian memiliki tempat tinggal yang layak, tetapi juga menjadi pendorong pertumbuhan industri properti di tanah air. Sebagai bagian dari kebijakan strategis pemerintah, KPR diatur melalui berbagai regulasi yang bertujuan untuk menciptakan sistem pembiayaan yang adil, transparan, dan berkelanjutan. Peraturan-peraturan ini dirancang untuk memastikan bahwa akses terhadap KPR tidak hanya menguntungkan segelintir kelompok, tetapi juga dapat dirasakan manfaatnya oleh seluruh lapisan masyarakat. Pentingnya regulasi ini terletak pada upaya negara untuk menyeimbangkan antara kebutuhan masyarakat akan hunian yang terjangkau dan kepentingan lembaga keuangan sebagai penyedia kredit yang membutuhkan jaminan pengembalian yang aman dan terukur.

Secara umum, landasan hukum yang menjadi dasar pembiayaan KPR di Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.⁹ Dalam Pasal 1 ayat (11) UU tersebut, kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank

⁹ Pandini, E. N., & Maharani, S. “Upaya Preventif Oleh Bank dalam Mencegah Nasabah Wanprestasi atas Kredit Rumah”. JURNAL HUKUM MEDIA JUSTITIA NUSANTARA, 13(1), 2023, hlm. 5.

dan pihak lain, yang mewajibkan penerima kredit untuk melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga. Regulasi ini memberikan kerangka hukum yang mendasari segala bentuk perjanjian pembiayaan, termasuk KPR, dengan menegaskan pentingnya kesepakatan yang dibuat secara jelas dan transparan antara bank dan nasabah. Melalui pengaturan ini, pemerintah berusaha untuk meminimalkan potensi konflik di kemudian hari, terutama yang berkaitan dengan beban suku bunga atau syarat pembayaran. Transparansi yang diwajibkan oleh UU Perbankan ini juga bertujuan untuk melindungi debitur dari praktik yang dapat merugikan mereka, seperti bunga tersembunyi atau biaya tambahan yang tidak disampaikan sejak awal.

Dalam pelaksanaan KPR, pemerintah juga mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 UU ini memberikan hak kepada konsumen, termasuk nasabah KPR, untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi produk yang ditawarkan. Dalam konteks KPR, ini berarti bahwa lembaga perbankan wajib memberikan penjelasan rinci mengenai bunga, tenor, biaya tambahan, serta risiko-risiko lain yang mungkin timbul selama masa pembayaran kredit. Regulasi ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak perbankan, sekaligus memastikan bahwa konsumen memiliki informasi yang cukup untuk membuat keputusan yang bijak terkait pembiayaan perumahan mereka. Dengan demikian, UU Perlindungan Konsumen berfungsi sebagai pelengkap UU Perbankan dalam memastikan bahwa kepentingan masyarakat sebagai debitur tetap terlindungi dalam setiap transaksi pembiayaan KPR.

Salah satu instrumen penting lainnya adalah Peraturan Bank Indonesia (PBI) yang mengatur kebijakan Loan to Value (LTV). LTV adalah rasio antara jumlah kredit yang diberikan oleh bank dengan nilai agunan berupa rumah yang dibiayai. Melalui PBI Nomor 19/6/PBI/2017, Bank Indonesia menetapkan bahwa besaran LTV untuk KPR bisa mencapai 85-90%, tergantung pada jenis properti dan status kepemilikan rumah¹⁰. Kebijakan ini bertujuan untuk memberikan fleksibilitas kepada masyarakat dalam mengakses KPR, terutama bagi pembeli rumah pertama. Selain itu, LTV juga berfungsi sebagai mekanisme pengendalian risiko bagi bank, sehingga mereka tetap dapat menjaga stabilitas keuangan sekaligus mendukung pertumbuhan sektor properti. Regulasi LTV ini menunjukkan bagaimana pemerintah dan otoritas moneter berusaha menciptakan keseimbangan antara mendorong pertumbuhan ekonomi dan menjaga stabilitas sistem keuangan nasional.

Tidak hanya itu, pemerintah juga memiliki program khusus untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap KPR melalui skema Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP). Program ini didasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2021, yang menetapkan ketentuan tentang bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui program ini, pemerintah memberikan subsidi bunga kepada debitur KPR sehingga mereka dapat menikmati suku bunga yang

¹⁰ Yunita, E. “Analisis Kausalitas Pertumbuhan Kredit Perbankan, Bi-7 Day Repo Rate, Loan to Value (LTV), Giro Wajib Minimum (GWM), dan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia”. *Diponegoro Journal of Economics*, 11(2), 2024, hlm. 87.

lebih rendah dibandingkan suku bunga pasar. Dengan adanya subsidi ini, masyarakat yang sebelumnya kesulitan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan kini memiliki peluang yang lebih besar untuk memiliki hunian yang layak. Hal ini menunjukkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan program pembangunan perumahan yang inklusif dan berkeadilan.

Di sisi lain, regulasi pembiayaan KPR di Indonesia juga mencakup aspek pengawasan dan penegakan hukum untuk memastikan bahwa lembaga perbankan dan pelaku industri properti mematuhi ketentuan yang berlaku. Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pengawasan sektor jasa keuangan, memiliki peran penting dalam mengatur dan mengawasi pelaksanaan pembiayaan KPR. Melalui Peraturan OJK Nomor 6/POJK.03/2015 tentang Transparansi dan Publikasi Laporan Bank, OJK mengharuskan bank untuk menyampaikan informasi yang transparan terkait produk KPR mereka. Hal ini mencakup rincian mengenai suku bunga, biaya administrasi, dan syarat-syarat lainnya yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Dengan adanya pengawasan ini, diharapkan bahwa praktik pembiayaan KPR di Indonesia dapat berjalan secara profesional dan sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola yang baik.

Namun, meskipun regulasi yang ada cukup komprehensif, masih terdapat berbagai tantangan dalam implementasinya. Salah satu isu utama adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka sebagai debitur. Banyak calon pemilik rumah yang belum sepenuhnya memahami detail kontrak KPR, termasuk beban suku bunga dan biaya tambahan yang mungkin timbul. Hal ini seringkali menyebabkan terjadinya sengketa antara debitur dan bank di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan upaya edukasi yang lebih intensif dari pemerintah dan lembaga perbankan untuk meningkatkan literasi keuangan masyarakat, khususnya dalam hal pembiayaan perumahan.

Selain itu, dinamika ekonomi makro juga memengaruhi efektivitas regulasi pembiayaan KPR. Fluktuasi suku bunga acuan, misalnya, dapat berdampak langsung pada suku bunga KPR yang dikenakan kepada debitur. Dalam situasi seperti ini, regulasi yang lebih adaptif diperlukan untuk menjaga agar KPR tetap terjangkau bagi masyarakat, terutama di tengah kondisi ekonomi yang tidak menentu. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah dengan meningkatkan koordinasi antara pemerintah, Bank Indonesia, dan OJK untuk merumuskan kebijakan yang responsif terhadap perubahan ekonomi global maupun domestik.

Dengan segala upaya yang telah dilakukan, regulasi pembiayaan KPR di Indonesia menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam memberikan akses perumahan yang lebih luas bagi masyarakat. Namun, keberhasilan regulasi ini sangat bergantung pada sinergi antara pemerintah, lembaga keuangan, dan masyarakat. Dengan terus memperbaiki sistem yang ada, diharapkan bahwa pembiayaan KPR dapat menjadi solusi yang efektif dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Indonesia, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

4. Perlindungan Hukum terhadap Transparansi Informasi dan Beban Suku Bunga dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia memainkan peran

sentral dalam membantu masyarakat mendapatkan akses kepemilikan hunian yang layak. Dengan semakin tingginya permintaan akan perumahan, lembaga keuangan, seperti bank, menjadi mitra utama masyarakat untuk mewujudkan impian memiliki rumah. Namun, dalam praktiknya, hubungan hukum antara debitur (peminjam) dan kreditur (pemberi pinjaman) sering kali menimbulkan berbagai permasalahan. Salah satu isu yang paling banyak disoroti adalah transparansi informasi dan kejelasan terkait beban suku bunga yang harus ditanggung oleh debitur selama masa angsuran. Masalah ini bukan sekadar persoalan teknis keuangan, melainkan menyangkut hak-hak dasar debitur sebagai konsumen yang dilindungi oleh hukum. Dalam hal ini, perlindungan hukum menjadi instrumen yang esensial untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara debitur dan kreditur serta menciptakan hubungan yang berlandaskan keadilan dan kepercayaan.

Transparansi informasi dalam pelaksanaan KPR adalah prinsip fundamental yang tidak hanya mendukung hak-hak konsumen, tetapi juga mencerminkan tanggung jawab hukum lembaga keuangan. Informasi yang jelas, lengkap, dan akurat terkait suku bunga, biaya administrasi, penalti, dan skema pembayaran harus disampaikan kepada debitur sebelum proses perjanjian kredit dilakukan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa debitur memiliki pemahaman yang memadai mengenai kewajiban keuangannya serta implikasi hukum yang dapat timbul jika terjadi wanprestasi. Dalam konteks hukum di Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjadi dasar utama yang mengatur hak-hak konsumen, termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan jujur dari pelaku usaha. Pasal 4 undang-undang ini menegaskan bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, yang mencakup perlindungan dalam transaksi KPR.

Beban suku bunga dalam pembiayaan KPR juga menjadi elemen penting yang memengaruhi kemampuan debitur dalam melunasi kewajiban kreditnya. Suku bunga yang tinggi atau tidak transparan sering kali menjadi penyebab utama timbulnya konflik antara debitur dan kreditur. Dalam beberapa kasus, debitur merasa tidak mendapat penjelasan yang cukup mengenai mekanisme penghitungan bunga, seperti bunga tetap (fixed) atau bunga mengambang (floating), yang berdampak pada perubahan jumlah angsuran secara signifikan. Peraturan Bank Indonesia (BI) serta Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengatur pentingnya transparansi dalam penyampaian informasi suku bunga, termasuk kewajiban lembaga keuangan untuk memberikan simulasi penghitungan bunga secara rinci sebelum perjanjian kredit ditandatangani. Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan mengatur bahwa lembaga keuangan wajib memberikan informasi yang mudah dipahami, tidak menyesatkan, dan sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Selain itu, perlindungan hukum dalam konteks transparansi dan beban suku bunga juga melibatkan aspek pengawasan terhadap praktik yang dilakukan oleh lembaga keuangan. OJK sebagai otoritas pengawas memiliki kewenangan untuk memastikan bahwa lembaga keuangan mematuhi aturan terkait transparansi informasi dan tidak melakukan praktik yang merugikan konsumen. Dalam hal ini, Pasal 29 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang OJK menegaskan bahwa OJK bertugas

mengawasi perilaku pasar untuk memastikan adanya perlakuan yang adil terhadap konsumen. Tindakan yang tidak transparan, seperti menyembunyikan biaya tambahan atau perubahan suku bunga tanpa pemberitahuan sebelumnya, dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum yang berujung pada sanksi administratif atau pidana.

Perlindungan hukum terhadap debitur juga perlu memperhatikan aspek keadilan dalam penghitungan beban suku bunga. Salah satu bentuk ketidakadilan yang sering terjadi adalah penerapan bunga yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal atau adanya tambahan biaya yang tidak diinformasikan secara transparan. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan bagi debitur untuk memastikan bahwa objek jaminan kredit tidak dieksekusi secara sewenang-wenang. Pasal 10 undang-undang ini mengatur bahwa setiap perjanjian kredit yang melibatkan hak tanggungan harus memuat ketentuan yang jelas dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak.

Di sisi lain, transparansi informasi dan perlindungan terhadap beban suku bunga juga terkait dengan peran pemerintah dalam memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka sebagai debitur. Banyak masyarakat yang masih kurang memahami istilah-istilah teknis dalam perjanjian kredit, seperti annual percentage rate (APR), margin bunga, dan biaya administrasi, sehingga rentan menjadi korban praktik yang tidak adil. Oleh karena itu, pemerintah, melalui Kementerian Keuangan dan lembaga terkait, perlu terus meningkatkan literasi keuangan masyarakat sebagai bagian dari upaya melindungi konsumen.

Perlindungan hukum mencakup mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan antara debitur dan kreditur. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan konflik dengan lebih cepat dan efisien. Debitur yang merasa dirugikan oleh tindakan kreditur dapat mengajukan keberatan melalui lembaga mediasi atau arbitrase, yang bertugas memberikan putusan yang adil bagi kedua belah pihak.

Dalam implementasinya, transparansi informasi dan pengelolaan beban suku bunga dalam KPR tidak hanya bergantung pada regulasi, tetapi juga pada komitmen lembaga keuangan untuk mematuhi prinsip-prinsip tata kelola yang baik. Sebagai pelaku usaha, bank dan lembaga keuangan lainnya memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk melindungi hak-hak konsumen serta menciptakan hubungan yang saling menguntungkan. Prinsip ini sesuai dengan amanat Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menekankan pentingnya kejujuran dan keterbukaan dalam menjalankan usaha.

Perlindungan hukum dalam pelaksanaan KPR harus dilihat sebagai upaya holistik yang melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, lembaga keuangan, dan masyarakat. Regulasi yang ada perlu terus diperbarui untuk menjawab tantangan yang berkembang dalam sektor perumahan, sementara pengawasan dan penegakan hukum harus dilakukan secara konsisten untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Dengan demikian, diharapkan bahwa setiap masyarakat Indonesia dapat menikmati manfaat dari pembiayaan KPR tanpa merasa terbebani oleh ketidakadilan dalam prosesnya.

D. Kesimpulan

1. Regulasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia diatur melalui berbagai peraturan yang bertujuan untuk menciptakan keadilan antara pihak kreditur dan debitur. Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berperan penting dalam menetapkan kebijakan terkait suku bunga, mekanisme pemberian kredit, hingga pengawasan terhadap lembaga keuangan. Selain itu, regulasi seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menjadi landasan hukum untuk memastikan bahwa debitur mendapatkan informasi yang lengkap, jelas, dan tidak menyesatkan dalam pelaksanaan KPR.
2. Perlindungan hukum terhadap transparansi informasi dan beban suku bunga bagi debitur bertujuan untuk menciptakan hubungan yang adil antara konsumen dan lembaga keuangan. Transparansi ini mencakup kewajiban kreditur untuk menjelaskan skema suku bunga, biaya tambahan, dan simulasi pembayaran secara rinci sebelum perjanjian dilakukan. Regulasi juga melibatkan perlindungan melalui mekanisme pengawasan oleh OJK serta penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi atau arbitrase. Dengan adanya perlindungan ini, debitur dapat menghindari praktik-praktik yang merugikan dan memastikan bahwa hak-haknya sebagai konsumen tetap terjaga.

E. Saran

1. Disarankan agar Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memperkuat program literasi keuangan terkait KPR melalui kampanye yang mudah diakses masyarakat. Program ini dapat mencakup penyuluhan tentang hak dan kewajiban debitur, simulasi pembayaran, serta penjelasan rinci mengenai suku bunga dan biaya tambahan. Langkah ini bertujuan agar konsumen lebih memahami risiko dan manfaat sebelum menandatangani perjanjian KPR, sehingga dapat membuat keputusan yang lebih cerdas dan terinformasi.
2. Pengawasan terhadap lembaga keuangan perlu diperkuat untuk memastikan transparansi dalam pemberian KPR dan mencegah pelanggaran seperti manipulasi informasi. OJK juga disarankan untuk mengembangkan pusat pengaduan berbasis digital yang responsif dan mudah diakses, sehingga debitur dapat menyampaikan keluhan secara efisien. Dengan pengawasan ketat dan jalur penyelesaian sengketa yang efektif, hak-hak konsumen dapat terlindungi lebih optimal.

F. Daftar Pustaka

- Akal, A. T. U., Nur, S. W., & Sahara, I. “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KCP Syariah Parepare”. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Manajemen*, 7(1), 2024, hlm. 75.
- Halilintar, L., Gilalo, J. J., & Aminulloh, M. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi”. *Karimah Tauhid*, 3(4), 2024, hlm. 4888.
- Hasan, A., Ansyah, F., Anisya, R. N., Waluyo, I., & Romanda, F. L. “Pandangan Islam Terhadap Sistem KPR dan Kerugian Menggunakan Sistem KPR”. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(17), 2024, hlm. 197.
- Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada

- Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia*". *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 2023, hlm. 65.
- Marpaung, F. K., Latif, A., & Virginia, S. "Strategi Marketing Bank BTN Pada Produk KPR Ditinjau Dari Analisa SWOT & Dalam Upaya Meningkatkan Jumlah Minat Nasabah Di BTN KCP Setia Budi". *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*, 4(5), 2024, hlm. 797.
- Mewu, M. Y. S., & Mahadewi, K. J. "Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Produk Online: Analisis Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia". *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 2023, hlm. 443.
- Pandini, E. N., & Maharani, S. "Upaya Preventif Oleh Bank dalam Mencegah Nasabah Wanprestasi atas Kredit Rumah". *JURNAL HUKUM MEDIA JUSTITIA NUSANTARA*, 13(1), 2023, hlm. 5.
- Rozikin, A. Z., & Wahyudi, A. "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah". *AL-MIKRAJ Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, 4(1), 2023, hlm. 756.
- Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 Nomor 1, September 2020, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, 2020), hlm. 80–106.
- Yunita, E. "Analisis Kausalitas Pertumbuhan Kredit Perbankan, Bi-7 Day Repo Rate, Loan to Value (LtV), Giro Wajib Minimum (GWM), dan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia". *Diponegoro Journal of Economics*, 11(2), 2024, hlm. 87.