

Article

Analisis Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Program FLPP dalam Perspektif Keadilan Kontraktual

Irvan Ravi Rowa¹ & Lukman²

¹ Universitas Tomakaka, Mamuju, Indonesia;
email : irvanravi1981@gmail.com

² Universitas Tomakaka, Mamuju, Indonesia;
email : ukeogi.23@gmail.com

Abstract

The Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) program is a government initiative designed to expand access to homeownership for low-income households through mortgage financing. In its implementation, the legal relationship between banks and debtors requires not only legal certainty but also contractual justice, particularly because the use of standard-form contracts may create an imbalance in the parties' bargaining positions. This study aims to analyze the implementation of mortgage agreements under the FLPP program from the perspective of contractual justice. It employs an empirical juridical approach using a qualitative descriptive method. Data were collected through interviews with 20 informants, consisting of bank personnel and debtors, and were complemented by observation and document analysis. The findings reveal that, although mortgage agreements formally comply with the requirements of Indonesian contract law, the use of standard-form contracts continues to create an unequal bargaining position between banks and debtors. This finding demonstrates that the formal validity of a contract does not necessarily ensure contractual justice. The study further shows that the resolution of non-performing loans primarily relies on debt restructuring as a non-litigation mechanism, while litigation is considered a measure of last resort. These findings underscore the importance of enhancing contractual transparency, ensuring a balanced allocation of rights and obligations between the parties, and strengthening loan resolution mechanisms based on the principle of contractual justice.

Keywords

Contractual justice, credit agreement, debtor legal protection, Housing Financing Liquidity Facility, housing mortgage



Abstrak

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan instrumen pemerintah untuk memperluas akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam pelaksanaannya, hubungan hukum antara bank dan debitur tidak hanya menuntut kepastian hukum, tetapi juga keadilan kontraktual, terutama karena penggunaan kontrak baku berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan perjanjian KPR melalui Program FLPP dalam perspektif keadilan kontraktual. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara terhadap 20 informan yang terdiri atas pihak internal bank dan debitur, serta didukung observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formal perjanjian kredit telah memenuhi ketentuan hukum perjanjian, namun penggunaan kontrak baku masih menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan debitur. Temuan ini menunjukkan bahwa keabsahan formal perjanjian belum dengan sendirinya mencerminkan keadilan kontraktual. Penelitian juga menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah lebih mengedepankan restrukturisasi dibandingkan litigasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Temuan tersebut menegaskan pentingnya transparansi kontrak, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme penyelesaian kredit yang berorientasi pada prinsip keadilan kontraktual.

Kata Kunci

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), keadilan kontraktual, Kredit Pemilikan Rumah, perjanjian kredit, perlindungan hukum debitur

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan akan hunian yang layak merupakan salah satu agenda strategis dalam pembangunan nasional karena berkaitan dengan kesejahteraan sosial, stabilitas ekonomi keluarga, dan pemenuhan hak dasar masyarakat. Namun, tingginya harga properti dan keterbatasan daya beli menyebabkan kepemilikan rumah masih sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah mengembangkan berbagai skema pembiayaan perumahan melalui lembaga perbankan, salah satunya Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program ini bertujuan memperluas akses kepemilikan rumah melalui penyediaan kredit bersubsidi dengan suku bunga rendah dan jangka waktu pembayaran yang panjang, sehingga bank tidak hanya berperan sebagai lembaga intermediasi keuangan, tetapi juga sebagai mitra pemerintah dalam menjalankan kebijakan sosial di bidang perumahan (Yiu, 2023).

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui program FLPP menimbulkan hubungan hukum antara bank dan debitur yang didasarkan pada perjanjian kredit. Hubungan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian dan asas *pacta sunt servanda*, serta harus memenuhi prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

tentang Perbankan. Dengan demikian, keberhasilan pelaksanaan KPR FLPP tidak hanya ditentukan oleh efektivitas pembiayaan, tetapi juga oleh kualitas hubungan kontraktual yang menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak.

Persoalan muncul karena perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan kontrak baku yang disusun sepihak oleh bank. Kondisi tersebut membatasi ruang negosiasi debitur dan berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan akses informasi dan pemahaman terhadap substansi kontrak. Menurut Mariam Darus Badruzaman (1990), kontrak baku merupakan perjanjian yang klausul-klausulnya telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak yang memiliki posisi dominan sehingga pihak lain hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian. Agus Yudha Hernoko (2021) juga menegaskan bahwa kebebasan berkontrak dalam hukum modern harus diimbangi dengan prinsip keseimbangan dan itikad baik agar tidak melahirkan ketidakadilan bagi pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah. Oleh karena itu, keabsahan formal suatu perjanjian belum tentu mencerminkan keadilan kontraktual apabila hubungan para pihak berlangsung dalam kondisi yang tidak seimbang.

Persoalan tersebut semakin relevan ketika terjadi kredit bermasalah. Ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban pembayaran sering kali dipahami sebagai wanprestasi yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak. Namun, dalam praktik pembiayaan perumahan, penyebab kredit bermasalah tidak selalu bersumber dari kesalahan debitur, melainkan juga dipengaruhi oleh ketidakstabilan pendapatan, kehilangan pekerjaan, dan tekanan ekonomi rumah tangga (Plikas et al., 2024; Brygala, 2022). Oleh karena itu, penyelesaian kredit bermasalah tidak cukup hanya berorientasi pada kepentingan perbankan, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip keadilan kontraktual serta perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan.

Kajian mengenai pembiayaan perumahan telah berkembang dalam beberapa kecenderungan. Pertama, penelitian yang berfokus pada risiko kredit, stabilitas sistem keuangan, dan kebijakan pembiayaan perumahan (Lefevre & Tourin, 2023; Asensio & García, 2026). Kedua, penelitian yang menyoroti distribusi akses pembiayaan, karakteristik debitur, dan dampak sosial ekonomi kepemilikan rumah (Faupel & Tenev, 2024; Lu & Zhu, 2024; Zhang & Liu, 2024). Berbagai penelitian tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan perumahan tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan kelembagaan yang kompleks.

Meskipun demikian, penelitian terdahulu masih didominasi oleh perspektif ekonomi, manajemen risiko, dan stabilitas sistem keuangan. Kajian yang secara khusus menganalisis pelaksanaan perjanjian KPR FLPP dari perspektif hukum perjanjian, khususnya mengenai penggunaan kontrak baku, keseimbangan posisi tawar para pihak, perlindungan hukum debitur,

serta mekanisme penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan hukum positif Indonesia masih relatif terbatas. Padahal, sebagaimana dikemukakan Ridwan Khairandy (2017), keadilan kontraktual tidak hanya diukur dari terpenuhinya syarat sah perjanjian, tetapi juga dari keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan kontrak. Keterbatasan tersebut menunjukkan belum adanya kajian yang mengintegrasikan analisis normatif mengenai hukum perjanjian dengan praktik empiris pelaksanaan KPR FLPP pada tingkat operasional perbankan.

Berangkat dari kesenjangan tersebut, penelitian ini menganalisis pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah melalui program FLPP dalam perspektif keadilan kontraktual dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian tidak hanya mengkaji kesesuaian pelaksanaan perjanjian dengan ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga menganalisis bagaimana penggunaan kontrak baku memengaruhi keseimbangan hubungan hukum antara bank dan debitur serta bagaimana mekanisme penyelesaian kredit bermasalah diterapkan dalam praktik. Dengan demikian, penelitian ini menawarkan kontribusi konseptual mengenai penerapan prinsip keadilan kontraktual dalam pembiayaan perumahan bersubsidi, sekaligus memberikan rekomendasi bagi penguatan perlindungan hukum debitur melalui peningkatan transparansi kontrak, penguatan literasi hukum, dan optimalisasi mekanisme penyelesaian kredit bermasalah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji penerapan norma hukum dalam praktik pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak hanya menelaah aspek normatif yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan mengenai perjanjian kredit dan pembiayaan perumahan, tetapi juga mengkaji implementasinya dalam praktik operasional perbankan. Dengan demikian, penelitian ini menggabungkan analisis terhadap ketentuan hukum yang berlaku dengan realitas empiris yang terjadi di lapangan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yang bertujuan memberikan gambaran mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah, hubungan hukum antara bank dan debitur, serta mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dalam praktik perbankan. Penelitian ini dilaksanakan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Mamuju sebagai salah satu lembaga perbankan yang aktif menyalurkan pembiayaan perumahan bersubsidi melalui program FLPP. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada relevansi objek penelitian dengan fokus kajian yang dilakukan.

Informan penelitian berjumlah 20 orang yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Informan terdiri atas pihak

internal bank, yaitu pejabat bagian kredit perumahan, analis kredit, dan staf administrasi kredit, serta pihak eksternal, yaitu debitur penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui program FLPP. Pemilihan informan didasarkan pada pengetahuan serta keterlibatan langsung mereka dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan penyelesaian kredit bermasalah.

Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dengan informan dan observasi terhadap pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP. Data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi dan studi kepustakaan yang meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, dokumen perjanjian kredit, kebijakan internal bank, serta berbagai literatur ilmiah yang relevan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur untuk memperoleh informasi yang mendalam sesuai fokus penelitian. Observasi dilakukan untuk memahami secara langsung pelaksanaan pembiayaan perumahan bersubsidi di lapangan, sedangkan dokumentasi digunakan untuk memperoleh data administratif maupun dokumen hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Untuk menjamin keabsahan data digunakan teknik triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari pihak bank dan debitur, sedangkan triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Selanjutnya, analisis yuridis dilakukan dengan menguji temuan empiris hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1244, dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Analisis tersebut dilakukan untuk menilai kesesuaian antara norma hukum dengan praktik pelaksanaan perjanjian KPR FLPP, termasuk pemenuhan syarat sah perjanjian, penerapan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik, perlindungan hukum terhadap debitur dalam penggunaan kontrak baku, serta dasar hukum penyelesaian kredit bermasalah melalui konsep wanprestasi maupun *force majeure*. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan praktik pelaksanaan pembiayaan perumahan bersubsidi, tetapi juga mengevaluasi kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga menghasilkan analisis yang komprehensif dari perspektif yuridis empiris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Program FLPP

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 20 informan yang terdiri dari pihak internal bank dan debitur, serta melalui teknik triangulasi data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi, diperoleh bahwa pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Mamuju dilaksanakan melalui empat tahapan utama, yaitu pengajuan kredit, analisis kelayakan debitur, penandatanganan perjanjian kredit, dan pencairan dana pembiayaan.

Secara empiris, proses tersebut telah berjalan sesuai dengan standar operasional perbankan dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Pada tahap pengajuan, debitur diwajibkan melengkapi dokumen administratif seperti identitas, bukti penghasilan, status pekerjaan, dan dokumen pendukung lainnya. Selanjutnya, pihak bank melakukan analisis kelayakan kredit berdasarkan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*) guna menilai kemampuan dan risiko debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit.

Salah satu informan dari pihak analis kredit menyatakan bahwa kemampuan membayar cicilan menjadi pertimbangan utama dalam persetujuan kredit. Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa stabilitas ekonomi debitur menjadi faktor dominan dalam proses pemberian kredit perumahan. Secara teoritis, temuan ini sejalan dengan Brygala (2022) yang menegaskan bahwa kualitas analisis kredit merupakan determinan utama dalam meminimalkan risiko gagal bayar. Selain itu, penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit juga merupakan implementasi dari kewajiban perbankan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Temuan ini juga sejalan dengan penelitian Chen dan Li (2023) yang menyatakan bahwa stabilitas sistem pembiayaan perumahan sangat dipengaruhi oleh kualitas manajemen pembiayaan dan penerapan prinsip kehati-hatian oleh lembaga keuangan dalam proses pemberian kredit. Selain itu, Al-Mighwar dan Mumtaz (2023) menjelaskan bahwa keberhasilan pembiayaan perumahan sangat bergantung pada kemampuan lembaga keuangan dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan institusi perbankan dan kemampuan ekonomi debitur. Dalam konteks program FLPP, keseimbangan tersebut menjadi penting karena sasaran utama pembiayaan merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan kemampuan finansial.

Dari perspektif yuridis, keabsahan perjanjian kredit harus merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Berdasarkan hasil penelitian, seluruh proses kredit dilakukan

melalui penandatanganan kontrak tertulis yang secara formal menunjukkan terpenuhinya unsur kesepakatan antara para pihak. Akan tetapi, secara substantif ditemukan bahwa perjanjian kredit yang digunakan berbentuk kontrak baku yang disusun sepihak oleh pihak bank, sehingga debitur tidak memiliki ruang negosiasi yang memadai terhadap isi klausul perjanjian.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan yuridis mengenai apakah unsur “kesepakatan” dalam Pasal 1320 KUHPerdara benar-benar terpenuhi secara materiel atau hanya terpenuhi secara formal. Secara formal, unsur kesepakatan dianggap telah terpenuhi karena debitur memberikan persetujuan melalui penandatanganan kontrak kredit. Namun, secara materiel, kesepakatan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan kebebasan kehendak para pihak karena debitur berada pada posisi *take it or leave it contract*, yaitu hanya diberikan pilihan menerima atau menolak isi perjanjian tanpa kesempatan melakukan negosiasi terhadap klausul yang telah ditentukan oleh pihak bank.

Dengan demikian, meskipun asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara secara formal telah dipenuhi, hubungan kontraktual antara bank dan debitur dalam program FLPP masih menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar (*inequality of bargaining power*). Dalam praktiknya, debitur sebagai masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan akses informasi dan pemahaman hukum terhadap isi kontrak, sehingga persetujuan yang diberikan cenderung bersifat formalistik dan belum sepenuhnya lahir dari posisi para pihak yang setara. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian kredit tidak hanya perlu memenuhi syarat sah perjanjian secara formal, tetapi juga harus memperhatikan prinsip keadilan, keseimbangan, dan itikad baik agar perlindungan hukum terhadap debitur tetap terjamin.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian KPR FLPP cenderung bersifat formal dibandingkan substantif. Debitur memang memberikan persetujuan melalui penandatanganan kontrak, namun keterbatasan ruang negosiasi menyebabkan posisi para pihak tidak sepenuhnya setara. Dari perspektif perlindungan konsumen, keadaan ini berpotensi bertentangan dengan prinsip keseimbangan dan keadilan kontraktual yang menjadi dasar hubungan hukum modern. Pola hubungan hukum semacam ini menunjukkan karakteristik *take it or leave it contract* yang umum ditemukan dalam praktik perbankan modern.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara bank dan debitur dalam pembiayaan perumahan belum sepenuhnya berada pada posisi yang setara. Faupel dan Tenev (2024) menjelaskan bahwa akses pembiayaan perumahan sering dipengaruhi oleh faktor sosial dan ekonomi yang menyebabkan kelompok masyarakat tertentu berada dalam posisi yang lebih rentan dalam hubungan pembiayaan. Dalam konteks program FLPP, debitur sebagai masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan pemahaman hukum dan informasi kontraktual, sehingga berpotensi mengalami ketidakadilan dalam hubungan perjanjian kredit. Kondisi tersebut perlu dilihat dalam kerangka Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun

1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjamin hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai barang dan/atau jasa yang digunakan. Dalam perspektif hukum perjanjian, kesepakatan yang hanya didasarkan pada formalitas penandatanganan kontrak tanpa diikuti pemahaman yang memadai terhadap hak dan kewajiban para pihak dapat menimbulkan ketidakseimbangan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual.

Dalam perspektif hukum perjanjian, kondisi tersebut berpotensi mengurangi perlindungan hukum bagi debitur, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan pemahaman terhadap aspek hukum kontrak. Meskipun secara formal perjanjian tersebut memenuhi asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, secara substantif masih diperlukan penguatan prinsip keadilan, keseimbangan, dan itikad baik dalam hubungan kontraktual antara bank dan debitur. Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman (1990) yang menyatakan bahwa kontrak baku pada dasarnya merupakan perjanjian yang klausulnya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memiliki posisi dominan sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan perlindungan hukum terhadap pihak lain yang memiliki posisi lebih lemah.

Selain itu, Agus Yudha Hernoko (2021) menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak dalam perkembangan hukum perjanjian modern tidak dapat dimaknai secara absolut, melainkan harus diimbangi dengan asas keseimbangan, kepatutan, dan itikad baik agar hubungan kontraktual tidak menimbulkan penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat. Dengan demikian, penggunaan kontrak baku dalam pembiayaan KPR FLPP perlu ditempatkan tidak hanya sebagai instrumen administratif perbankan, tetapi juga sebagai hubungan hukum yang harus menjamin perlindungan dan keadilan bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan.

Selain itu, penggunaan kontrak baku dalam perjanjian kredit juga perlu dikaji dalam perspektif perlindungan konsumen. Dalam hubungan hukum perbankan, debitur tidak hanya berkedudukan sebagai pihak yang memiliki kewajiban pembayaran, tetapi juga sebagai konsumen jasa keuangan yang berhak memperoleh perlindungan hukum, transparansi informasi, dan kejelasan isi kontrak. Oleh karena itu, pihak bank perlu memastikan bahwa setiap debitur memahami hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian kredit sebelum dilakukan penandatanganan kontrak. Penggunaan kontrak baku dalam pembiayaan KPR FLPP juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur. Selain itu, Pasal 7 mengatur kewajiban pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar dan transparan, sedangkan Pasal 18 melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen secara sepihak. Kewajiban tersebut juga sejalan dengan POJK Nomor 22 Tahun 2023 yang mewajibkan penyedia jasa keuangan memberikan informasi yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan kepada konsumen.

Prinsip perlindungan terhadap pihak yang berada pada posisi lebih lemah dalam kontrak baku telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1927/K/Pdt/2014. Dalam pokok perkara tersebut, Mahkamah Agung menilai bahwa *klausula* baku yang dibuat secara sepihak dan menempatkan salah satu pihak pada posisi yang tidak seimbang dapat bertentangan dengan prinsip keadilan dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual. *Ratio decidendi* putusan tersebut menegaskan bahwa keberadaan persetujuan formal melalui penandatanganan kontrak tidak serta-merta menunjukkan adanya kesepakatan yang benar-benar lahir dari posisi tawar yang setara. Dengan demikian, penggunaan kontrak baku tetap harus memperhatikan asas keseimbangan dan perlindungan terhadap pihak yang memiliki posisi lebih lemah dalam hubungan hukum.

Dalam konteks penelitian ini, penggunaan kontrak baku dalam perjanjian KPR FLPP menunjukkan adanya kondisi serupa, yaitu debitur hanya diberikan pilihan menerima atau menolak kontrak tanpa ruang negosiasi yang memadai. Debitur sebagai masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memiliki keterbatasan pemahaman hukum dan informasi kontraktual, sehingga berpotensi mengalami ketidakseimbangan dalam hubungan perjanjian dengan pihak bank. Oleh karena itu, meskipun perjanjian kredit secara formal memenuhi syarat sah perjanjian, secara substantif masih diperlukan penguatan perlindungan hukum bagi debitur agar prinsip keadilan kontraktual tetap terjamin.

Selain itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3726/K/Pdt/2000 juga menegaskan pentingnya penerapan asas itikad baik dalam pelaksanaan hubungan kontraktual. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menekankan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya didasarkan pada aspek formalitas kontrak, tetapi juga harus memperhatikan kepatutan, keterbukaan, dan kejujuran para pihak. *Ratio decidendi* putusan tersebut menunjukkan bahwa pihak yang memiliki posisi dominan dalam hubungan kontraktual berkewajiban memberikan informasi yang jelas dan tidak menyalahgunakan keadaan pihak lain yang berada pada posisi lebih lemah.

Logika hukum dari putusan tersebut relevan dengan pelaksanaan KPR FLPP dalam penelitian ini. Pihak bank tidak hanya berkewajiban memastikan terpenuhinya prosedur administratif kredit, tetapi juga harus menjamin bahwa debitur memahami isi kontrak, risiko pembiayaan, hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi hukum dari perjanjian yang ditandatangani. Dengan demikian, penerapan asas itikad baik dan prinsip transparansi menjadi penting untuk menciptakan hubungan kontraktual yang lebih adil dan seimbang antara bank dan debitur dalam pembiayaan rumah bersubsidi.

Analisis Risiko Kredit dalam Pembiayaan Perumahan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko kredit dalam pembiayaan KPR FLPP sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi debitur. Berdasarkan hasil wawancara, mayoritas informan menyatakan bahwa faktor utama yang memicu risiko kredit adalah penurunan pendapatan, ketidakstabilan pekerjaan,

meningkatnya kebutuhan rumah tangga, dan kondisi ekonomi yang tidak menentu. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberlangsungan pembayaran kredit perumahan memiliki keterkaitan yang erat dengan stabilitas ekonomi rumah tangga debitur sebagai penerima pembiayaan rumah bersubsidi.

Salah satu debitur menyampaikan bahwa “ketika penghasilan tidak tetap, cicilan rumah menjadi beban yang sulit dipenuhi.” Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa kemampuan ekonomi debitur merupakan faktor utama dalam menentukan kelancaran pembayaran kredit. Dalam praktiknya, sebagian debitur mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran bukan karena adanya itikad buruk, melainkan akibat menurunnya kemampuan ekonomi setelah kredit berjalan. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa hubungan hukum dalam perjanjian kredit tidak dapat dipahami semata-mata sebagai hubungan formal antara kreditur dan debitur, tetapi juga harus dipahami dalam konteks kondisi sosial-ekonomi masyarakat penerima pembiayaan.

Temuan penelitian ini sejalan dengan Lu dan Zhu (2024) yang menyatakan bahwa beban utang rumah tangga berkorelasi langsung dengan stabilitas keuangan individu. Penelitian Kim dan Park (2022) juga menunjukkan bahwa dinamika pasar perumahan dan kondisi ekonomi makro mempengaruhi kemampuan debitur dalam mempertahankan pembayaran kredit perumahan. Dalam konteks penelitian ini, kondisi ekonomi yang tidak stabil menyebabkan sebagian debitur mengalami penurunan kemampuan pembayaran sehingga meningkatkan risiko terjadinya kredit bermasalah pada program FLPP.

Dari perspektif hukum perjanjian, ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit pada dasarnya dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam kontrak kredit. Akan tetapi, hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi tersebut tidak selalu disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan debitur, melainkan dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kehilangan pekerjaan, penurunan pendapatan, dan meningkatnya beban ekonomi keluarga yang berada di luar kendali debitur. Dengan demikian, analisis terhadap kredit bermasalah tidak dapat dilakukan secara formalistik hanya berdasarkan ada atau tidaknya keterlambatan pembayaran, tetapi juga harus mempertimbangkan faktor penyebab yang melatarbelakangi ketidakmampuan debitur dalam memenuhi prestasinya.

Ketentuan mengenai keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*) diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara yang pada prinsipnya menyatakan bahwa debitur tidak dapat dibebankan ganti rugi apabila ketidakmampuan memenuhi prestasi terjadi akibat keadaan di luar kesalahannya. Dalam perspektif hukum perdata, kondisi tersebut dapat dibedakan antara wanprestasi yang lahir karena kelalaian debitur dan keadaan memaksa (*force majeure*) yang terjadi di luar kemampuan debitur. Apabila debitur secara sengaja atau lalai tidak memenuhi kewajiban pembayaran meskipun masih memiliki kemampuan ekonomi, maka kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Namun, apabila ketidakmampuan pembayaran disebabkan oleh kondisi di luar kendali debitur seperti pemutusan

hubungan kerja, penurunan pendapatan secara drastis, atau krisis ekonomi keluarga, maka keadaan tersebut dapat dipertimbangkan sebagai *force majeure* yang mempengaruhi pelaksanaan kewajiban kontraktual. Dalam konteks penelitian ini, sebagian besar debitur mengalami kesulitan pembayaran akibat faktor ekonomi eksternal sehingga pendekatan penyelesaiannya tidak dapat disamakan dengan debitur yang secara sengaja mengabaikan kewajiban pembayaran kredit.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa risiko kredit dalam program FLPP tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum kontrak, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan ekonomi yang luas. Ketika debitur kehilangan kemampuan membayar cicilan rumah, dampak yang muncul tidak hanya berupa timbulnya kewajiban hukum kepada pihak bank, tetapi juga berpengaruh terhadap stabilitas ekonomi keluarga, tekanan psikologis rumah tangga, dan risiko kehilangan tempat tinggal. Dalam beberapa kasus, debitur mengaku mengalami kesulitan memenuhi kebutuhan dasar rumah tangga karena sebagian besar pendapatan digunakan untuk membayar cicilan kredit. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kredit bermasalah dalam pembiayaan rumah bersubsidi memiliki implikasi langsung terhadap kesejahteraan sosial masyarakat.

Temuan penelitian ini sejalan dengan berbagai studi yang menunjukkan bahwa keberlangsungan pembiayaan perumahan sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro dan kemampuan ekonomi rumah tangga. Fakhrunnas et al. (2023) serta Rodríguez-Asensio dan López-García (2026) menegaskan bahwa perubahan kondisi makroekonomi dan kerentanan pasar perumahan berpengaruh terhadap stabilitas sistem pembiayaan perumahan dalam jangka panjang. Pada tingkat rumah tangga, Bandelj, Lanuza, dan Ji (2024) serta Zhang dan Liu (2024) menunjukkan bahwa meningkatnya beban utang perumahan dapat mengurangi kesejahteraan keluarga, meningkatkan tekanan sosial, dan memperbesar risiko ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban pembayaran kredit. Temuan tersebut memperkuat hasil penelitian ini bahwa penyelesaian kredit bermasalah tidak dapat hanya dipandang sebagai persoalan wanprestasi, tetapi juga perlu mempertimbangkan kondisi sosial-ekonomi debitur sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan kontraktual.

Dalam perspektif perlindungan hukum debitur, kondisi tersebut menunjukkan pentingnya penerapan prinsip keadilan dan itikad baik dalam penyelesaian kredit bermasalah. Debitur sebagai konsumen jasa keuangan tidak hanya memiliki kewajiban pembayaran kredit, tetapi juga berhak memperoleh perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Oleh karena itu, ketika debitur mengalami kesulitan pembayaran akibat faktor ekonomi di luar kendalinya, pihak bank perlu mengedepankan pendekatan restrukturisasi, transparansi informasi, dan penyelesaian yang proporsional sebelum menempuh langkah hukum yang bersifat represif.

Dengan demikian, analisis risiko kredit dalam pembiayaan perumahan perlu dilakukan secara komprehensif dengan mengintegrasikan aspek hukum perjanjian, perlindungan hukum debitur, dan praktik operasional perbankan. Bank tidak hanya dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, tetapi juga harus memperhatikan kondisi sosial-ekonomi debitur sebagai penerima program pembiayaan rumah bersubsidi. Pendekatan tersebut penting untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan lembaga perbankan dalam menjaga stabilitas pembiayaan dan perlindungan terhadap hak-hak debitur sebagai masyarakat penerima fasilitas pembiayaan perumahan.

Kredit Bermasalah dalam Perspektif Hukum dan Empiris

Penelitian ini juga menemukan bahwa kredit bermasalah dalam program FLPP tetap terjadi meskipun telah dilakukan analisis kelayakan secara ketat oleh pihak bank. Faktor utama penyebabnya meliputi penurunan pendapatan, kehilangan pekerjaan, ketidakstabilan ekonomi rumah tangga, dan meningkatnya kebutuhan hidup debitur. Dalam perspektif hukum perjanjian, kondisi tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi yang memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, maupun pelaksanaan eksekusi jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Akan tetapi, hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak bank tidak secara langsung mengambil langkah hukum terhadap debitur yang mengalami kesulitan pembayaran, melainkan lebih mengedepankan pendekatan persuasif dan penyelesaian secara kekeluargaan.

Pendekatan tersebut menunjukkan adanya keseimbangan antara penerapan norma hukum dan pertimbangan sosial dalam praktik perbankan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Plikas, Kenourgios, dan Savvakis (2024) yang menekankan pentingnya pengelolaan kredit bermasalah untuk menjaga stabilitas sistem keuangan tanpa mengabaikan kondisi debitur. Dalam konteks yang lebih luas, peningkatan kredit bermasalah juga dapat berdampak terhadap stabilitas sektor keuangan nasional, khususnya pada situasi ketidakpastian ekonomi. Oleh karena itu, pengelolaan kredit bermasalah tidak hanya menjadi bagian dari kepentingan internal perbankan, tetapi juga merupakan bagian dari upaya menjaga keberlanjutan sistem pembiayaan perumahan secara nasional.

Selain itu, faktor asimetri informasi juga ditemukan sebagai salah satu penyebab meningkatnya risiko kredit bermasalah. Berdasarkan hasil wawancara, beberapa debitur mengaku belum sepenuhnya memahami isi kontrak kredit, termasuk konsekuensi hukum yang timbul apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Temuan tersebut menunjukkan bahwa hak debitur untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur sebagai mana diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen belum sepenuhnya terimplementasi secara optimal. Selain itu, POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan

Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan untuk menyampaikan informasi produk dan layanan secara transparan dan mudah dipahami. Ketidapahaman debitur terhadap substansi kontrak berpotensi menimbulkan asimetri informasi yang memperlemah posisi hukum debitur dalam hubungan kontraktual. Secara sosial-ekonomi, kondisi tersebut dapat meningkatkan kerentanan rumah tangga berpenghasilan rendah terhadap risiko kredit bermasalah, tekanan ekonomi keluarga, serta kemungkinan kehilangan akses terhadap hunian apabila terjadi wanprestasi.

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan informasi antara pihak bank dan debitur. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Jedidi dan Dionne (2024) yang menegaskan bahwa asimetri informasi dalam pembiayaan perumahan dapat meningkatkan risiko gagal bayar dan memperbesar potensi terjadinya kredit bermasalah. Dalam praktiknya, keterbatasan informasi yang dimiliki debitur dapat menyebabkan rendahnya pemahaman terhadap konsekuensi hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Dengan demikian, kredit bermasalah dalam program FLPP merupakan fenomena multidimensional yang tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan aspek hukum, sosial, dan perilaku debitur dalam memahami kewajiban kontraktualnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah tidak dapat dilakukan hanya melalui pendekatan administratif dan formalistik, tetapi juga perlu mempertimbangkan perlindungan hukum debitur, kondisi sosial-ekonomi keluarga, serta penerapan prinsip keadilan dan itikad baik dalam hubungan antara bank dan debitur.

Mekanisme Penyelesaian Kredit Bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara, restrukturisasi dan *rescheduling* terbukti menjadi mekanisme yang paling sering digunakan dan relatif efektif dalam mempertahankan keberlangsungan pembayaran kredit. Namun efektivitas mekanisme tersebut sangat bergantung pada kemampuan ekonomi debitur *pascarestrukturisasi*. Dengan demikian, penyelesaian kredit bermasalah tidak hanya memerlukan pendekatan administratif, tetapi juga evaluasi terhadap kondisi sosial-ekonomi debitur agar tujuan perlindungan hukum dan keberlanjutan pembiayaan dapat tercapai secara seimbang.

Secara yuridis, restrukturisasi kredit merupakan bentuk penyelesaian non-litigasi yang mencerminkan penerapan prinsip itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian. Pendekatan tersebut juga sejalan dengan prinsip perlindungan konsumen dalam sektor jasa keuangan yang menekankan pentingnya penyelesaian sengketa secara proporsional dan berkeadilan. Temuan ini didukung oleh penelitian Siregar, Syakir, dan Aqwa (2025) yang menyatakan bahwa restrukturisasi kredit merupakan strategi efektif dalam mengurangi tingkat kredit bermasalah sekaligus mempertahankan keberlanjutan hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Penelitian Siregar, Syakir, dan Aqwa (2025) juga menunjukkan bahwa restrukturisasi pembiayaan rumah bersubsidi merupakan strategi mitigasi risiko yang efektif dalam menjaga keberlangsungan pembayaran kredit debitur. Pendekatan restrukturisasi dinilai lebih adaptif dan humanis karena memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyesuaikan kemampuan pembayaran sebelum dilakukan langkah hukum yang lebih represif.

Namun demikian, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa efektivitas restrukturisasi sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi debitur. Dalam beberapa kasus, restrukturisasi belum mampu menyelesaikan permasalahan secara optimal karena debitur tetap mengalami kesulitan ekonomi yang berkepanjangan. Apabila upaya restrukturisasi dan *rescheduling* tidak berhasil, maka pihak bank memiliki hak untuk menempuh jalur hukum, termasuk pelaksanaan eksekusi jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Restrukturisasi kredit tersebut dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian perbankan sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Dalam perspektif hukum dan masyarakat, penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur hukum harus dilakukan secara proporsional dengan tetap memperhatikan kondisi sosial debitur sebagai masyarakat penerima program pembiayaan rumah bersubsidi. Oleh karena itu, pendekatan penyelesaian kredit bermasalah tidak hanya berorientasi pada perlindungan kepentingan perbankan, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan sosial dan perlindungan hak debitur.

Dengan demikian, mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dalam program FLPP bersifat bertahap, proporsional, dan mengedepankan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah tidak hanya berorientasi pada pemulihan kewajiban pembayaran kredit, tetapi juga mempertimbangkan perlindungan hukum debitur serta kondisi sosial-ekonomi yang mempengaruhi kemampuan pembayaran debitur dalam pembiayaan perumahan bersubsidi.

Implikasi Yuridis dan Empiris

1. Implikasi Yuridis

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian KPR melalui program FLPP secara formal telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena adanya persetujuan para pihak melalui penandatanganan kontrak kredit. Akan tetapi, penggunaan kontrak baku dalam praktik pembiayaan perumahan menunjukkan bahwa unsur kesepakatan dalam perjanjian belum sepenuhnya terpenuhi secara materiel karena debitur tidak memiliki ruang negosiasi yang memadai terhadap isi klausul kontrak. Kondisi tersebut menimbulkan implikasi yuridis bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam hubungan kredit perbankan tidak dapat dipahami secara formalistik semata, melainkan harus diimbangi dengan prinsip keadilan, keseimbangan, dan itikad baik dalam hubungan kontraktual.

Temuan penelitian ini juga menunjukkan bahwa debitur dalam pembiayaan KPR FLPP tidak hanya berkedudukan sebagai pihak yang memiliki kewajiban pembayaran kredit, tetapi juga sebagai konsumen jasa keuangan yang memiliki hak atas perlindungan hukum dan transparansi informasi kontraktual. Oleh karena itu, secara yuridis penggunaan kontrak baku dalam pembiayaan perbankan memiliki konsekuensi hukum terhadap perlunya penafsiran yang lebih progresif terhadap perlindungan debitur, khususnya dalam penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Selain itu, hasil penelitian memperlihatkan bahwa ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit tidak selalu disebabkan oleh kelalaian pribadi, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor ekonomi eksternal seperti kehilangan pekerjaan dan penurunan pendapatan. Kondisi tersebut menimbulkan implikasi hukum bahwa penyelesaian kredit bermasalah dalam program FLPP tidak dapat sepenuhnya diposisikan sebagai wanprestasi murni, melainkan perlu mempertimbangkan kemungkinan adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang mempengaruhi kemampuan debitur dalam melaksanakan kewajiban kontraktualnya

2. Implikasi Empiris

Secara empiris, penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan pelaksanaan program FLPP sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi masyarakat penerima pembiayaan dan kemampuan bank dalam mengelola risiko kredit secara adaptif. Temuan penelitian memperlihatkan bahwa ketidakstabilan pendapatan dan meningkatnya kebutuhan rumah tangga menjadi faktor dominan yang mempengaruhi kemampuan debitur dalam mempertahankan pembayaran kredit. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa risiko kredit dalam pembiayaan rumah bersubsidi tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif perbankan, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi sosial-ekonomi masyarakat secara langsung.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa keterbatasan pemahaman hukum debitur terhadap isi kontrak kredit berdampak terhadap rendahnya pemahaman mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang ditandatangani. Secara empiris, kondisi tersebut menyebabkan hubungan hukum antara bank dan debitur cenderung berada dalam posisi yang tidak seimbang, terutama karena debitur hanya berada pada posisi menerima atau menolak kontrak yang telah disusun oleh pihak bank. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian kredit dalam program FLPP memperlihatkan bahwa efektivitas pembiayaan perumahan tidak hanya ditentukan oleh kemampuan finansial debitur, tetapi juga dipengaruhi oleh tingkat literasi hukum dan transparansi informasi dalam hubungan kontraktual.

Selain itu, penelitian ini memperlihatkan bahwa kredit bermasalah dalam pembiayaan rumah bersubsidi memiliki dampak sosial yang cukup signifikan terhadap kehidupan rumah tangga debitur. Ketidakmampuan membayar

cicilan rumah tidak hanya berdampak pada hubungan hukum dengan pihak bank, tetapi juga mempengaruhi stabilitas ekonomi keluarga, meningkatkan tekanan psikologis, dan menimbulkan risiko kehilangan tempat tinggal. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan perumahan bersubsidi memiliki keterkaitan erat dengan aspek kesejahteraan sosial masyarakat.

3. Implikasi Regulasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi pembiayaan perumahan bersubsidi pada dasarnya telah memberikan landasan hukum bagi pelaksanaan program FLPP melalui pengaturan mengenai prosedur pembiayaan, prinsip kehati-hatian perbankan, dan perlindungan konsumen jasa keuangan. Akan tetapi, dalam praktiknya masih ditemukan ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan debitur akibat penggunaan kontrak baku yang belum sepenuhnya memberikan ruang perlindungan terhadap debitur sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan kontraktual. Kondisi tersebut menimbulkan implikasi regulasi bahwa pengaturan mengenai perlindungan konsumen jasa keuangan dalam pembiayaan perumahan masih memerlukan penguatan dalam aspek transparansi kontrak dan keseimbangan klausul perjanjian.

Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dalam program FLPP lebih banyak berorientasi pada pendekatan administratif dan pemulihan kredit, sedangkan aspek perlindungan sosial terhadap debitur belum sepenuhnya terakomodasi dalam praktik pelaksanaannya. Implikasi regulasi dari kondisi tersebut adalah perlunya harmonisasi antara kebijakan perbankan, perlindungan konsumen, dan kebijakan perumahan nasional agar sistem pembiayaan rumah bersubsidi tidak hanya berorientasi pada stabilitas sektor keuangan, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan sosial dan perlindungan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai penerima manfaat program FLPP.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dalam perspektif keadilan kontraktual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formal pelaksanaan perjanjian kredit telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta mencerminkan asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, penggunaan kontrak baku masih menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan debitur karena ruang negosiasi debitur sangat terbatas dan pemahaman terhadap substansi kontrak masih rendah. Temuan ini menunjukkan bahwa keabsahan formal suatu perjanjian belum sepenuhnya menjamin terwujudnya keadilan kontraktual. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian kredit perumahan tidak hanya harus memenuhi persyaratan yuridis, tetapi juga menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, transparansi informasi, serta perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa penyelesaian

kredit bermasalah dalam Program FLPP lebih mengedepankan restrukturisasi dan penjadwalan kembali pembayaran sebagai bentuk penyelesaian nonlitigasi yang sejalan dengan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam praktik perbankan, sedangkan litigasi ditempatkan sebagai upaya terakhir. Penanganan kredit bermasalah tidak dapat didasarkan semata-mata pada keterlambatan pembayaran, tetapi harus mempertimbangkan penyebab ketidakmampuan debitur dalam memenuhi prestasinya, termasuk kemungkinan adanya keadaan memaksa (*force majeure*). Dengan demikian, penyelesaian kredit bermasalah perlu dilaksanakan secara proporsional dengan memperhatikan aspek hukum, kondisi sosial-ekonomi debitur, dan prinsip keadilan kontraktual. Penelitian ini masih terbatas pada satu lembaga perbankan sehingga temuan belum dapat digeneralisasikan pada seluruh pelaksanaan pembiayaan perumahan di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya perlu melibatkan lebih banyak lembaga pembiayaan serta mengembangkan pendekatan perbandingan untuk mengkaji implementasi prinsip keadilan kontraktual dan perlindungan hukum debitur pada berbagai skema pembiayaan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Mighwar, M., & Mumtaz, S. H. (2023). Analysis of housing credit financing between commercial banks and sharia banks. *Al-Arfa: Journal of Sharia, Islamic Economics and Law*, 1(2), 45–57. <https://doi.org/10.61166/al-arfa.v1i2.32>
- Badruzaman, M. D. (1990). *Perjanjian baku (standar) dan perkembangannya di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni.
- Bandelj, N., Lanuza, Y. R., & Ji, Z. (2024). Raising children, rising debt: Mortgage debt among American families. *Social Sciences*, 13(11), 600. <https://doi.org/10.3390/socsci13110600>
- Brygała, M. (2022). Consumer bankruptcy prediction using balanced and imbalanced data. *Risks*, 10(2), 24. <https://doi.org/10.3390/risks10020024>
- Chen, L., & Li, H. (2023). Housing finance development and financial stability. *Sustainability*, 15(9), 7458. <https://doi.org/10.3390/su15097458>
- Fakhrunnas, F., Chowdhury, M. A. M., & Anto, M. H. (2023). The asymmetric impact of macroeconomic variables on Islamic bank home financing in Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 9(1), 67–81. <https://doi.org/10.20885/jeki.vol9.iss1.art5>
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial* (Edisi ke-6). Jakarta: Kencana.
- Jedidi, H., & Dionne, G. (2024). Nonparametric testing for information asymmetry in the mortgage servicing market. *Risks*, 12(12), 192. <https://doi.org/10.3390/risks12120192>
- Khairandy, R. (2017). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Kim, J., & Park, S. (2022). Mortgage lending and housing market dynamics. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(6), 1234–1250. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2021-0105>

- Lefevre, A., & Tourin, A. (2023). Incorporating climate risk into credit risk modeling: An application in housing finance. *FinTech*, 2(3), 614–640. <https://doi.org/10.3390/fintech2030034>
- Lewis-Faupel, S., & Tenev, N. (2024). Racial and ethnic disparities in mortgage lending: Evidence from expanded HMDA data. *Journal of Housing Economics*, 65, 101987. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101987>
- Liu, Z., & Liang, H. (2025). Do fintech lenders align pricing with risk? Evidence from conforming mortgages. *FinTech*, 4(2), 23. <https://doi.org/10.3390/fintech4020023> (Catatan: Karakter “a” pada “2025a” dihapus jika tidak ada artikel kedua dari penulis dan tahun yang sama di daftar referensi ini).
- Lu, W., & Zhu, K. (2024). Housing market and household consumption in urban China: A debt perspective. *Land*, 13(4), 521. <https://doi.org/10.3390/land13040521>
- Mayordomo, S., Rodríguez-Moreno, M., & Peña, J. I. (2022). Portfolio choice with indivisible and illiquid housing assets: The case of Spain. *Quantitative Finance*, 22(11), 2031–2048. <https://doi.org/10.1080/14697688.2022.2105124>
- Miru, A. (2020). *Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia* (Edisi ke-2). Jakarta: Rajawali Pers.
- Moulton, S., Perry, V., & Golding, E. (2025). Thinking outside the credit box: Strategies to advance equity in the housing finance system. *Housing Policy Debate*, 35(2), 210–229. <https://doi.org/10.1080/10511482.2024.2311457>
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
- Plikas, J. H., Kenourgios, D., & Savvakis, G. A. (2024). COVID-19 and non-performing loans in Europe. *Journal of Risk and Financial Management*, 17(7), 271. <https://doi.org/10.3390/jrfm17070271>
- Rania, F. (2025). Reverse mortgages and pension sustainability: An agent-based and actuarial approach. *Risks*, 13(8), 147. <https://doi.org/10.3390/risks13080147>
- Rodriguez, A., & Lopez-Garcia, A. (2026). Housing finance and macroeconomic transmission. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 72(2), 210–229. <https://doi.org/10.1007/s11146-025-09991-8>
- Rodríguez-Asensio, D., & López-García, A. M. (2026). Housing market vulnerabilities and monetary policy: Lessons from two decades of European data. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 72(1), 88–109. <https://doi.org/10.1007/s11146-025-09987-4>
- Siregar, S. H., Syakir, S., & Aqwa, A. (2025). Mitigation strategy for subsidized mortgage financing at Bank Sumut Syariah. *Al-Kharaj: Journal of Islamic Economic and Business*, 7(1), 145–158. <https://doi.org/10.24256/kharaj.v7i1.5876>
- Szendrei, T., Vágó, N., & Varga, K. (2026). A house price-at-risk framework for Hungary. *Journal of Risk Finance*, 27(1), 55–73. <https://doi.org/10.1108/>

[JRF-11-2025-0217](#)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Wu, S.-H., Chiang, C.-L., Huang, Y.-H., Huang, J., Tsao, J.-H., & Tung, C.-P. (2024). Climate risk assessment framework in real estate: A focus on flooding. *Sustainability*, 16(21), 9577. <https://doi.org/10.3390/su16219577>

Yiu, C. Y. (2023). Are central banks' monetary policies the future of housing affordability solutions? *Urban Science*, 7(1), 18. <https://doi.org/10.3390/urbansci7010018>

Zhang, J., & Liu, D. (2024). Unraveling youth indebtedness in China: A case study of online debtor communities. *International Journal of Financial Studies*, 12(4), 113. <https://doi.org/10.3390/ijfs12040113>