

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi ; “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum adalah Negara yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya didasarkan atas hukum. Hukum adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hidup yang bersifat memaksa, yang melindungi kepentingan-kepentingan orang dalam masyarakat.¹ Hukum merupakan norma yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat yang sudah ada dan terus-menerus dilaksanakan oleh masyarakat dalam bentuk kebiasaan. Keberadaan hukum sangatlah penting bagi negara, karena hukum menjadi landasan dasar dan utama yang paling penting dalam mengatur jalannya pemerintahan.

Perkembangan pada era globalisasi saat ini sejalan dengan jumlah penduduk yang pesat, tuntutan akan tersedianya fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut yang mendorong pihak pemerintahan maupun swasta untuk melakukan pembangunan, terutama dibidang

¹ Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatulah. 2014, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 13.

perumahan.² Perumahan merupakan salah satu dasar kebutuhan manusia (*basic need*) yang telah ada, seiring dengan adanya keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktivitas. Saat ini, Rumah telah mengalami peralihan tidak hanya sebagai kebutuhan dasar namun sekarang sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*) serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakter atau sifat. Di Indonesia, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat di kota dikarenakan penduduknya yang sangat banyak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan, “Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya”.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang harus terpenuhi, yaitu dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta terciptanya suasana kerukunan masyarakat, sesuai dengan keinginan bangsa Indonesia. Sesuai dengan Pasal 28 Huruf H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 setelah amandemen yang berbunyi :

1. Tiap manusia berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat berhak memperoleh pelayanan Kesehatan.
2. Tiap manusia mendapat kemudahan dan pelayanan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai persamaan dan keadilan.

² Anna Ningsi, 2003. *Pemuiman Kembali, Alternatif ganti kerugian, Bagi masyarakat korban penggusuran*, Jurnal Hukum Vol XXII Nomor. 3 Juli- September, Semarang, UNDIP, hlm. 42.

3. Tiap manusia berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara keseluruhannya sebagai manusia yang bermanfaat.
4. Tiap manusia berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh direbut secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Dengan pesatnya perkembangan perumahan sebagai mana yang terjadi pada masyarakat khususnya perkembangan pada sektor perumahan Kota Pekanbaru, dimana populasi penduduknya yang sangat besar sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.³ Selain itu, muncul permasalahan baru dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan yaitu mengenai aspek-aspek terhadap konsumen dimana konsumen berada di posisi yang dirugikan.

Sesuai dengan dicapainya tujuan bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan akan tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit masyarakat.⁴ Salah satu program KPR dalam perumahan kredit bersubsidi dilaksanakan oleh bank. KPR bersubsidi merupakan bentuk kerjasama pemerintah melalui Kementerian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan beberapa bank-bank yang ada di Indonesia. Salah satu bank yang ada di Indonesia, Bank Tabungan Negara, Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Inonesia. Bank memiliki fungsi utama adalah sebagai menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan Kembali pada

³ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetak ke-10 Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

⁴ *Ibid.*,

masyarakat. Salah satu bank ini berupaya mendukung program pemerintahan untuk mewujudkan rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kegiatan ini dapat bertujuan untuk melakukan penyakuran KPR bersubsidi bagi MBR. Perkembangan KPR bersubsidi mengalami kenaikan setiap tahunnya. Hal ini mengalami peningkatan jumlah debitur KPR bersubsidi pada pelaksanaan akad kredit.

Dengan mendapatkan rumah secara kredit maka peran perbankan sangatlah dominan, berdasarkan pengertian bank yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa, “Bank adalah badan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR merupakan terobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat. Dalam skema KPR, pihak bank akan melakukan pembayaran terlebih dahulu dalam pembelian rumah untuk nasabah kepada pengembang perumahan, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah tersebut kepada pihak bank dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian KPR yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah, berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan bahwa, “perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih”. Hal ini menyebabkan banyak masyarakat yang membeli rumah dengan cara kredit dengan jangka waktu

pelunasan tertentu dikarenakan masyarakat merasa lebih ringan apabila membeli dengan cara dicicil atau dikredit.

Thomas. S, dkk. Menyatakan bahwa, “Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau semua badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa”.⁵ Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dalam Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa,

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam anatar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.

Sesuai dengan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara suatu perjanjian itu sah apabila memenuhi 4 syarat , yaitu :

1. Tercapai kata sepakat;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Terdapat suatu hal tertentu; dan
4. Adanya klausul yang halal.

Pemerintah memiliki program KPR bersubsidi yang bertujuan untuk menyediakan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu program KPR dalam perumahan kredit bersubsidi bekerjasama dengan pihak bank. Maka untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, Pemerintahan Republik

⁵ Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi kedua, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm. 12.

Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Selanjutnya disebut P2 MBR) yang terdapat dalam Pasal 1 menyatakan bahwa, "Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah".

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) disebutkan bahwa persyaratan badan hukum untuk menjadi developer rumah subsidi yang terdapat dalam Pasal 5 menyatakan:

1. Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
2. Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. perolehan tanah; dan
 - d. pemenuhan perizinan.

Ketika menata pemenuhan kebutuhan pokok, Pemerintah dapat memudahkan masyarakat menengah kebawah untuk dapat memiliki rumah dengan memberikan solusi yaitu subsidi pembelian rumah dengan cara kredit, tentunya untuk memperoleh kredit MBR harus banyak yang dilalui, seperti kendala-kendala dalam melaksanakan kredit MBR sampai pada perjanjian kredit.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan

Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Selanjutnya disebut MBR) dalam Pasal 10 ayat (1) menyatakan :

- (1) Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 9 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Memiliki KTP;
 - b. Tidak memiliki rumah;
 - c. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah dari pemerintah;
 - d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - e. Memiliki SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - f. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) yang dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh lurah tempat KTP diterbitkan.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) persyaratan untuk pihak bank sebagai kreditor terdapat Pasal 12 ayat (1) menyatakan :

- (1) Persyaratan bank umum, BUS, dan UUS untuk menjadi Bank Pelaksana KPR Bersubsidi dan SBUM adalah sebagai berikut :
 - a. Mengajukan surat pernyataan minat menjadi Bank Pelaksana dalam rangka penyaluran KPR Bersubsidi dan SBUM kepada Direktur Jenderal pembiayaan Perumahan;
 - b. Memiliki Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Rekening Milik Kementerian Negara/Lembaga/Satuan Kerja dan Perjanjian Kerjasama Pelaksanaan *Treasury National Pooling* pada Rekening Milik Kementerian Negara/Lembaga/Satuan Kerja dengan Kementerian Keuangan.
 - c. Memiliki nilai Kesehatan bank paling rendah Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sesuai peraturan perundang-undangan.
 - d. Memiliki pengalaman dalam penerbitan kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR) paling sedikit 2 (dua) tahun;
 - e. Memiliki infrastruktur dalam rangka pengelolaan kredit/pembiayaan KPR paling kurang ;

1. Memiliki organisasi unit kerja pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 2. Memiliki personil pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 3. Memiliki teknologi informasi pengelolaan kredit/pembiayaan rumah; dan
 4. Memiliki kebijakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah.
- f. Memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat provinsi dan/atau nasional;
 - g. Memiliki rencana penerbitan KPR Sejahtera, KPR SSB, dan/atau KPR SSM untuk tahun berjalan;
 - h. Menandatangani kesepakatan Bersama dengan Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan atau pejabat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang ditunjuk oleh Menteri; dan
 - i. Menandatangani perjanjian Kerjasama operasional dengan :
 1. Pejabat PPDPP yang berwenang untuk menyalurkan KPR Sejahtera; dan/atau
 2. Pejabat Perbendaharaan Satker untuk penyauran KPR SSB, KPR SSM, dan/atau SBUM.⁶

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan disebutkan bahwa KPR Sejahtera Tapak memiliki batasan penghasilan per bulan paling banyak Rp. 4.000.000,00 juta dengan suku bunga sebesar 5% , sedangkan KPR Sejahtera Rusun memiliki batasan penghasilan per bulan paling banyak Rp. 7.000.000,00 juta dengan suku bunga sebesar 5%. Oleh sebab itu, tidak semua masyarakat dapat memperoleh

⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

kredit MBR, hanya masyarakat yang dapat memiliki batasan penghasilan tertentu untuk memperoleh kredit MBR.⁷

Sesuai dengan Keputusan Pekerjaan dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan dengan Rumah Umum Tapak luas tanah paling rendah 60 M² dan paling tinggi 200 M², luas lantai rumah paling rendah 21 M² untuk yang paling tinggi 36 M². Untuk Satuan Rumah Susun Umum luas lantai rumah paling rendah 21 M² dan paling tinggi 36 M². Besaran bantuan uang muka perumahan sebanyak Rp. 4.000.000,00 juta rupiah. Rumah subsidi ini memiliki harga yang berbeda-beda sesuai dengan ukuran yakni *type 25*, *type 36* dan *type 72*, akan tetapi pada *type 72* merupakan pilihan ukuran rumah subsidi terbaru yang ditawarkan oleh Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Selanjutnya disebut PUPR).

Developer sebagai pengembangan pembangunan merupakan pengembangan dalam bentuk bidang hukum maupun perorangan yang memasarkan pengembangan yang dibutuhkan pada konsumen ataupun masyarakat. Tentunya developer tidak akan

⁷ Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020

berkembang tanpa adanya pihak bank yang bergerak dibidang keuangan, maka sebaliknya pula pihak bank tidak akan berkembang usahanya tanpa pihak developer. Oleh sebab itu pihak bank dan pihak developer harus menjalin Kerjasama yang dibuat dalam bentuk perjanjian agar mengetahui kedudukan pihak bank dan pihak developer tersebut.

Pada pelaksanaan pemberian fasilitas kredit antara pihak bank dan developer adanya suatu perjanjian kerjasama antara pihak bank sebagai kreditur dan PT Bafanda Putra Emwi sebagai developer dapat memudahkan pihak bank dalam mengadakan kerjasama untuk memberikan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah bersubsidi. Maka adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana keadaan developer tersebut dari sisi legal dan perjanjian kerjasama ini dalam bentuk tertulis yang didasari oleh suatu perjanjian kerjasama. Perjanjian kerjasama ini tidak diatur oleh KUHPerdara tetapi terdapat didalam hubungan antara masyarakat maupun antara pihak bank dan pihak developer, tapi pihak bank boleh menentukan pihak developer mana yang dipilihnya untuk diajak berkerjasama sesuai dengan kriteria-kriteria yang ditentunya oleh pihak bank tersebut.

Dengan demikian untuk mendapatkan fasilitas kredit pemilikan rumah bersubsidi itu tentu adanya persyaratan yang harus dilalui sesuai dengan perjanjian tersebut. Developer berhak untuk mengajukan konsumen yang akan membeli rumah, sebelum bank memberikan fasilitas kredit kepada konsumen, bank berhak untuk menolak apabila calon debitur tidak sesuai dengan persyatan yang telah ditentukan. Namun banyak resiko yang terjadi apakah pihak developer bisa diajak kerjasama

dengan bank atau tidak, maka dari itu banyak pertimbangan yang menentukannya antara lain lokasi perumahan, status sertifikat, kondisi perumahan, pengalaman developer beserta dokumen legal.

Permasalahan pada pencairan dana secara bertahap mengakibatkan ketidaksesuaian pembagunan yang ada didalam perjanjian. Pencairan dana di berikan pihak Bank BTN kepada PT Bafanda Putra Emwi secara bertahap yaitu terdapat 3 tahapan. Pada tahapan 1 di berikan sebesar Rp. 380.000.000- semnetara pada tahapan 2 diberikan sebesar Rp. 900.000.000,- sedangkan pada tahap 3 diberikan sebesar Rp. 620.000.00,-. Adapun dalam perjanjian yang tidak sesuai dengan kejadian yang ada dilapangan, seperti ketidaksesuai penawaran pembangunan rumah dengan keadaan rumah yang dibeli berdasarkan perjanjian kredit dan pembangunan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang dalam perjanjian menyatakan bahwa pembangunan berlangsung selama 3 bulan, tetapi yang terjadi dilapangan 6 bulan dengan alasan bahan bangunan yang susah didapatkan dan langkaha.

Kemudian diluar adanya resiko yang terjadi terdapat adanya tujuan pemerintah untuk kredit pemilikan rumah bersubsidi yaitu agar semua orang yang tidak mampu membeli rumah bisa mendapatkan rumah yang layak dengan fasilitas yang diberikan negara dengan cara kpr subsidi, agar subsidi tepat guna dan tidak dipersalahgunakan untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal yang terjadi pada bank menjadi penyalur dana ataupun menghimpun dana serta memberikan jasa bank dalam perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (selanjutnya disebut MBR) memiliki persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat untuk mendapatkan rumah MBR

dan PT Bafanda Putra Emwi sebagai developer dalam pengembang bangunan perumahan tersebut. Hubungan antara pihak dan developer tentunya saling mengikat satu sama lain.

Berdasarkan uraian di atas, maka latar belakang masalah inilah Penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam permasalahan ini dengan melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DARI BANK SEBAGAI KREDITOR KEPADA PT BAFANDA PUTRA EMWI SEBAGAI DEVELOPER DI KOTA PEKANBARU”**

B. Rumusan Masalah

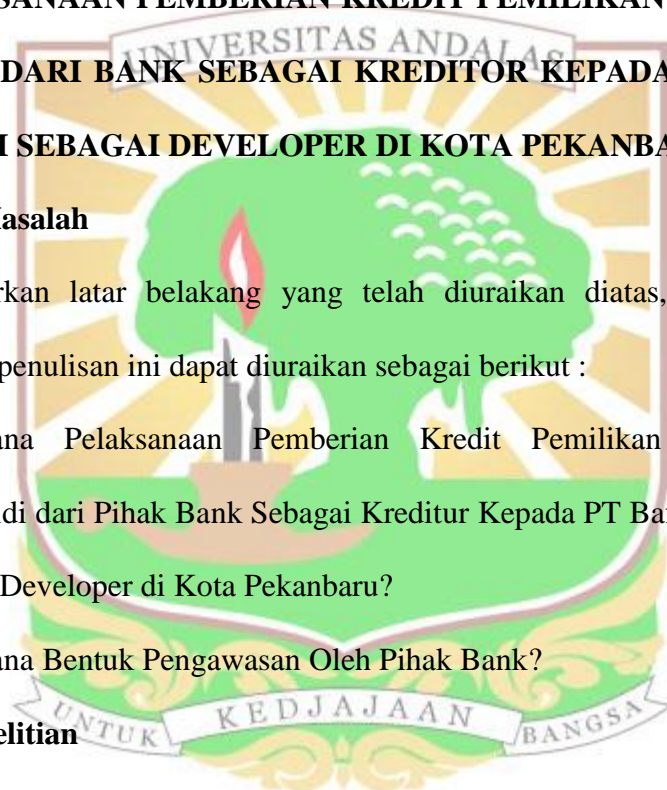
Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka Rumusan Masalah dalam penulisan ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dari Pihak Bank Sebagai Kreditor Kepada PT Bafanda Putra Emwi Sebagai Developer di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana Bentuk Pengawasan Oleh Pihak Bank?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka Tujuan Penelitian dalam penulisan ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dari Pihak Bank Sebagai Kreditor Kepada PT Bafanda Putra Emwi Sebagai Developer di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui Bentuk Pengawasan Oleh Pihak Bank.



D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat, bukan untuk penulis saja tetapi bagi pihak yang membutuhkan dalam ilmu pengetahuan. Berikut manfaat penelitian :

1. Manfaat Teoritis.

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan hukum khususnya di bidang Hukum Perdata serta bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam dunia keilmuan di bidang hukum terutama pada bidang Hukum Perdata.
- b. Hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dari Bank sebagai Kreditur kepada PT Bafanda Putra Emwi sebagai Developer di Kota Pekanbaru ini juga dapat memperbanyak referensi keustakaan di bidang Ilmu Hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis.

Dengan membaca penelitian ini diharapkan :

- a. Penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum sehingga dapat mengetahui persyaratan program KPR bersubsidi.
- b. Penelitian ini bermanfaat sebagai acuan terkait pemberian KPR bersubsidi dari bank kepada developer sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada bank dan developer untuk memberikan fasilitas program KPR bersubsidi kepada pemerintah.

F. Metode Penelitian

Secara etimologis metode ini diartikan sebagai jalan untuk melakukan suatu penelitian, pengertian ini diambil dari istilah metode yang berasal dari Bahasa Yunani, “*methodos*” yang artinya “jalan menuju”.⁸ Metode penelitian Hukum dapat diartikan sebagai cara untuk melakukan penelitian-penelitian yang bertujuan mengungkap kebenaran secara sistematis dan metodologi. Sehingga metodologi ialah cara yang digunakan untuk melakukan sesuatu dengan pemikiran secara seksama untuk mencapai sebuah tujuan.⁹ Untuk dapat memperoleh data menuju kesempurnaan dalam penulisan ini, sehingga berhasil mencapai sarannya sesuai dengan judul yang ditetapkan, maka diusahakan untuk memperoleh data yang relevan.¹⁰

Dalam mencapai tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka diperlukan metode-metode penelitian yang digunakan oleh penulis untuk mendapat jawaban atas perumusan masalah diatas yang ada didalam penelitian ini. Secara khusus menurut jenis, pendekatan masalah penelitian ada 2 (dua) jenis yaitu

⁸ *Ibid*, hlm. 129.

⁹ Suteki dan Galang Taufani, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, hlm 148.

¹⁰ Bahder Johan Nasution, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 13.

penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.¹¹ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah.

Berdasarkan judul penelitian ini, maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu dilakukan melalui pengkajian perundang-undangan yang terkait dengan kenyataan yang terjadi pada saat di lapangan. Pendekatan yuridis digunakan untuk melakukan Analisa yang terkait dengan berbagai peraturan perbankan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang terlihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat dan berbagai temuan yang terjadi di lapangan yang bersifat individual, kelompok yang akan dijadikan bahan untuk mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang berlaku.

2. Sifat Penelitian.

Dalam penelitian ini bersifat Deskriptif, yang menggambarkan suatu fenomena secara sistematis yang sedang diteliti. Sehingga pada metode yang digunakan ini berfokus pada objek penelitiannya, sehingga dapat menjawab fenomena yang terjadi. Penelitian ini menggambarkan dan menjelaskan bagaimana keadaan yang terjadi di lapangan, dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perbankan untuk dikaitkan dengan pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi dari

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 25.

benak sebagai kreditur kepada PT Bafanda Putra Emwi sebagai developer di Kota Pekanbaru.

3. Populasi

Menurut Hasan, menyatakan bahwa pupulasi adalah totalitas semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, dan lengkap yang akan diteliti. Jadi populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian.¹²

Pada penelitian ini, yang menjadi populasi adalah mereka yang terkait dengan pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi dari bank sebagai kreditur kepada PT Bafanda Putra Emwi sebagai developer, sehingga peneliti mengetahui gambaran dari permasalahan dalam penelitian ini. Pembeli perumahan bersubsidi dapat dikategorikan sebagai Konsumen dan pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK) ikut dalam mengawasi penyaluran kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi dan OJK telah mempersilahkan pihak perbankan untuk memberikan kredit atau pembiayaan kepada konsumen serta mereka merupakan pihak-pihak yang terlibat juga dalam penelitian ini.

4. Jenis dan Sumber data

a. Jenis Data

¹² Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. (Cet 1 : Jakarta : Ghalia Indonesia), hlm. 58.

Berdasarkan dalam beberapa sudut pandang penelitian hukum, umumnya data yang dapat dikumpulkan ialah data primer dan data sekunder.¹³

Jenis data yang digunakan oleh penulis diperoleh dari :

- 1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung oleh peneliti, terkait dengan penelitian untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Data ini diperoleh dengan cara wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi dari bank sebagai kreditor kepada PT Bafanda Putra Emwi sebagai developer.
- 2) Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh penulis dari bahan-bahan bacaan, penulis mendapatkan informasi mengenai penelitian ini dari berbagai dokumen dan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian.

Di dalam Data sekunder, terdapat beberapa golongan daya mengikatnya yaitu :

- a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah peraturan perundang-undangan yang dimana tata urutnya menurut hierarki peraturan perundang-undangan. Adapun dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

¹³ Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.23.

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
5. Peraturan Pemerintah (PP) No 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan /atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
7. Keputusan Menteri Pekerjaan dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

8. Peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang diperoleh melalui buku-buku, jurnal, makalah, internet, dan juga sumber hukum lainnya yang ditulis sesuai dengan objek penelitian ini yang berkaitan dengan hukum primer yang dibuat oleh para sarjana agar menjadi relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mencari data obyek penelitian dengan mengumpulkan melalui jurnal, buku-buku maupun dari berbagai literatur lainnya. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di :

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara terjun langsung ke objek yang akan diteliti untuk tujuan mendukung analisis terhadap data kepustakaan dengan cara mengungkap informasi-informasi penting dengan wawancara narasumber dan didukung dengan studi dokumen.

5. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara

Wawancara adalah suatu proses yang serius dengan tujuan untuk mendapatkan data primer melalui bertanya dan menjawab pertanyaan. Untuk mendapatkan data primer maka dilakukan wawancara kepada responden. Wawancara ini adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara ini dilakukan pada pihak PT Bafanda Putra Emwi (staff yang berada dibidang kredit pemilikan rumah bersubsidi) dan pihak bank sebagai responden (pihak yang terlibat dalam kredit pemilikan rumah bersubsidi ini) sedangkan konsumen sebagai informan agar mendapatkan informasi yang jelas dalam pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi.

2) Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu metode pengumpulan yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan penelitian kepustakaan seperti, buku-buku, jurnal maupun dokumen-dokumen pendukung lainnya yang terkait mengenai permasalahan penelitian ini.

6. Pengelolaan Data dan Analisis Data

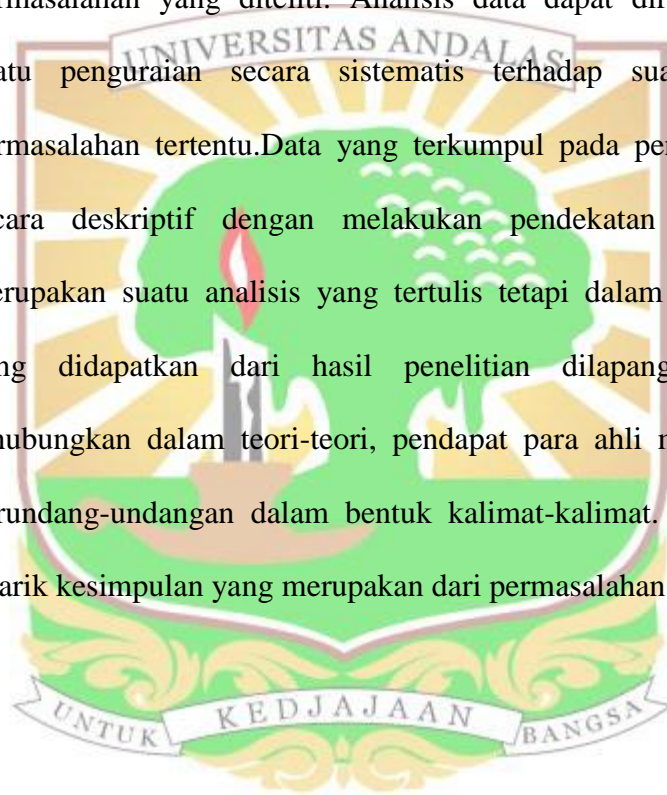
1) Pengelolaan Data

Pengelolaan data adalah kegiatan untuk merapikan data hasil pengumpulan lapangan sehingga siap dipakai untuk analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu melalui

editing, kegiatan meneliti, menyesuaikan, atau mencocokkan data yang telah didapatkan serta merapikan data tersebut.¹⁴

2) Analisis Data

Dalam suatu penelitian penting adanya suatu analisis data sehingga dapat menghasilkan jawaban yang sesuai untuk memecahkan suatu permasalahan yang diteliti. Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu penguraian secara sistematis terhadap suatu pokok-pokok permasalahan tertentu. Data yang terkumpul pada penelitian ini dikaji secara deskriptif dengan melakukan pendekatan kualitatif, yang merupakan suatu analisis yang tertulis tetapi dalam bentuk deskripsi yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan, setelah itu dihubungkan dalam teori-teori, pendapat para ahli maupun peraturan perundang-undangan dalam bentuk kalimat-kalimat. Untuk kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan dari permasalahan yang ada.



¹⁴ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.