

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam usaha memenuhi kehidupan yang layak manusia mempunyai beberapa kebutuhan hidup yang harus dipenuhi, salah satunya adalah memiliki tempat tinggal atau rumah. Memiliki rumah sendiri merupakan impian dari setiap orang, serta merupakan hak asasi bagi setiap orang, yang mana hal ini tercantum dalam Pasal 28 huruf a angka 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik, sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal yang layak huni maka masyarakat akan memperhatikan tipe dan jenis rumah yang sesuai dengan kebutuhan, selain itu juga harus menyesuaikan dengan dana yang dimilikinya. Apabila dana mencukupi maka dapat melakukan pembelian secara tunai, jika tidak mencukupi maka pembelian dapat dilakukan secara kredit.

Perumahan yang merupakan salah satu sarana kehidupan bagi masyarakat, dimana Pemerintah memberi bantuan untuk golongan ekonomi lemah antara lain

dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui bank umum maupun swasta dengan suku bunga yang rendah. Pembelian rumah secara kredit telah di fasilitasi oleh bank dengan salah satu jenis fasilitas kredit yang diberikan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera maka pada saat Peraturan Menteri terbaru mulai berlaku, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pembiayaan di berikan Kementerian Perumahan Rakyat yang dikelola oleh Pusat Pembiayaan Perumahan (PPP) dengan bank pelaksana sebagai penyedia fasilitas kredit pembiayaan perumahan dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera adalah:

1. Kredit pemilikan rumah sejahtera (KPR Sejahtera).
2. Kredit pemilikan rumah sejahtera murah (KPR Sejahtera Murah).
3. Kredit pembangunan atau perbaikan rumah swadaya sejahtera (KPRS Sejahtera).
4. Kredit konstruksi rumah sejahtera (KK Rumah Sejahtera).

5. Kredit konstruksi rumah sejahtera murah (KK Rumah Sejahtera Murah).

Rumah sejahtera tapak adalah rumah umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah, dan/atau peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah sejahtera.

Rumah sejahtera susun adalah rumah susun umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi atau Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Proses kepemilikan terhadap rumah sederhana tapak maupun rumah sederhana susun dapat diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah yang meliputi KPR sejahtera tapak dan KPR sejahtera susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Kredit kepemilikan rumah didukung oleh program fasilitas likuiditas pembiayaan (FLPP) yang disediakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh PPP dari bank pelaksana yang berupa suku bunga/imbalance hasil atas dana program FLPP.

KPR sejahtera disebut dengan tarif KPR sejahtera. Dalam peraturan menteri sebelumnya tarif ini disebut dengan bunga yang merupakan keuntungan dari pembiayaan kredit pemilikan rumah sejahtera. Tarif tersebut diberikan oleh bank pelaksana KPR sejahtera terhadap PPP atas penyediaan dana FLPP sebesar 0,5% pertahun.

Penyaluran dana FLPP dari PPP kepada kelompok sasaran KPR sejahtera dilakukan melalui bank pelaksana. Bank pelaksana adalah bank yang telah memiliki kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat untuk melaksanakan pembiayaan kredit pemilikan rumah sejahtera. Penyaluran dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan pola *executing* yaitu pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana. Dana FLPP yang disalurkan oleh bank pelaksana kepada kelompok sasaran KPR sejahtera dalam rangka kepemilikan rumah dikenakan tarif KPR sejahtera sesuai dengan ketentuan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

Dana KPR sejahtera merupakan gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana. Gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu dilakukan untuk menerbitkan KPR sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit/pembiayaan.

Penentuan proporsi KPR ditetapkan oleh menteri berdasarkan tarif KPR sejahtera dan kondisi perekonomian. Proporsi sebagaimana dicantumkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara PPP dengan bank pelaksana. Operasional pembiayaan kredit pemilikan rumah sejahtera dibagi dengan proporsi sebagai berikut:

porsi dana FLPP sebesar 75% dari KPR Sejahtera; dan porsi dana bank pelaksana sebesar 25% dari KPR sejahtera. Dana FLPP berasal dari PPP kepada bank pelaksana dikenakan tarif KPR sejahtera sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per tahun. Dana FLPP disalurkan bank pelaksana dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Dana FLPP tersebut disalurkan PPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui bank pelaksana menggunakan pola executing dimana pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh bank pelaksana. Besarnya tarif yang dikenakan PPP kepada bank pelaksana terhadap KPR sejahtera sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per tahun. Disalurkan bank pelaksana dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Kelompok sasaran pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera :

1. Kelompok sasaran KPR sejahtera untuk KPR sejahtera tapak dan KPR sejahtera syariah tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.
2. Kelompok sasaran KPR sejahtera untuk KPR sejahtera susun dan KPR sejahtera syariah susun adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan.

Pada hakekat tersebut diatas, masyarakat merupakan obyek dan subyek dari pembangunan sementara pemerintah melalui instansi terkait menciptakan berbagai fasilitas dan kemudahan yang memungkinkan program tersebut terwujud, untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah khususnya dibidang perumahan dan pemukiman adalah penyediaan fasilitas KPR.

Dalam pembangunan perumahan terlibat berbagai pihak, pertama, pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan. Kedua Pihak Perbankan, khususnya dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketiga, Notaris/PPAT selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan. Salah satu daya tarik untuk masyarakat pihak pengembang ataupun pihak Bank biasanya dalam hal ini Bank-bank umum ataupun swasta memberikan subsidi dengan suku bunga yang lebih rendah pada tahun pertama kredit berjalan, dimana untuk selanjutnya diberlakukan suku bunga normal yang berlaku pada Bank tersebut atau sesuai dengan kebijakan. Dalam menyalurkan kredit tersebut terdapat prosedur dan ketentuan ketentuan yang harus dipenuhi dan ditaati oleh debitur yang tertuang dalam perjanjian kredit, yang mana diantaranya debitur berkewajiban melaksanakan pembayaran cicilan setiap bulannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Salah satu bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Bank Negari Indonesia yang mana dikenal dengan penyediaan KPR-BNI nya. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan oleh Bank Umum yang mana BNI SKK Cabang Pekanbaru merupakan salah satu Bank umum yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk berperan dalam penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kata kredit sendiri berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang mempunyai arti percaya atau dalam bahasa latin disebut "*creditum*" yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Jadi dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan dari pihak yang memberikan kredit, yaitu kreditur, kepada penerima kredit, yaitu debitur. Pihak kreditur percaya bahwa pihak debitur mampu dan sanggup memenuhi segala

sesuatu yang diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, prestasinya maupun kontraprestasinya.<sup>1</sup>

Program kredit dilaksanakan oleh bank yang fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi Pasal 1 angka 2 Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang berbunyi:

“Bank adalah badan usaha yang 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”

Berdasarkan hal tersebut di atas sangat jelas bahwa legalitas keberadaan Program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Minimnya daya beli masyarakat dan tingginya tingkat inflasi per tahun membuat pemerintah melahirkan kebijakan program KPR FLPP ini. Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pembiayaan rumah pertama untuk membeli rumah sehat sederhana dari pengembang perumahan yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat.

Program FLPP ini menawarkan pinjaman dengan bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). Tujuan dari pemanfaatan dana FLPP yang

---

<sup>1</sup>Djumhana Muhammad, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 217.

berasal dari Pos Pembiayaan APBN adalah untuk menciptakan pembiayaan perumahan lebih murah, sehingga terjangkau oleh MBR yang diwujudkan dengan pembiayaan perumahan dengan suku bunga/margin yang lebih murah bila dibandingkan dengan suku bunga pasar.

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM). Tujuan dari kebijakan FLPP ini memiliki latar belakang dalam implementasinya, latar belakang tersebut antara lain: Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 15 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

1. Kemampuan/daya beli masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan/pendapatan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun;
2. Suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi (regim suku bunga tinggi);
3. Optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara;
4. Pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang;
5. Daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan (integrasi sumber- sumber pembiayaan).



Salah satu perusahaan perumahan subsidi yang terletak di Provinsi Riau tepatnya di Kota Pekanbaru ialah PT. Melayu Kuantan Mandiri dan merupakan perusahaan yang melakukan usaha properti yang sudah melakukan perjanjian kerja sama (PKS) dengan Bank BNI SKK Pekanbaru dalam memfasilitasi KPR terhadap calon konsumen PT. Melayu Kuantan Mandiri dengan cara mencicil selama 15 tahun terhadap konsumen yang memenuhi persyaratan untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut. Selain itu, PT. Melayu Kuantan Mandiri juga menjual rumahnya dengan sasaran masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dengan cara cash bertahap yang mana konsumen langsung melakukan perikatan dengan *Developer*.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi awal di lapangan, diperoleh hasil bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan antara *Developer* PT Melayu Kuantan Mandiri dengan konsumen adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak *Developer* selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Selain itu, di dalam pelaksanaan perjanjian kredit bagi masing-masing pihak juga mendapatkan kendala di dalamnya mulai dari sebelum perjanjian kredit (saat konsumen melengkapi dokumen) hingga setelah perjanjian kredit seperti terjadinya wanprestasi oleh konsumen di Bank pemberi KPR.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian dari permasalahan pada latar belakang diatas, maka dalam penulisan hukum ini, penulis tertarik untuk mengkaji dengan melakukan penelitian lebih lanjut terhadap masalah Pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah oleh karena itu peneliti ingin

meneliti mengenai **“Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kota Pekanbaru.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti sehingga lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT Melayu Kuantan Mandiri di Kota Pekanbaru ?
2. Apa saja kendala yang terjadi dalam Jual Beli Rumah Subsidi dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kota Pekanbaru dan solusinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Konsumen PT Melayu Kuantan Mandiri di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam Jual Beli Rumah Subsidi dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kota Pekanbaru dan solusinya.

## D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan hukum khususnya Hukum Perdata serta bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama Hukum Perdata.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai bahan bacaan dalam mempelajari serta sebagai bahan kajian dalam melakukan penelusuran tentang pelaksanaan perjanjian pembelian rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- c. Hasil penelitian mengenai pelaksanaan royalti partial dalam pelaksanaan akad jual beli rumah FLPP bersubsidi pada konsumen PT. Melayu Kuantan Mandiri Selaku Debitur BNI SKK Pekanbaru ini diharapkan juga dapat memperbanyak khasanah kepustakaan di bidang Ilmu Hukum Perdata.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian pembelian rumah FLPP bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta hambatan yang terjadi dilapangan.

b. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat kepada individu dan masyarakat dalam menambah pengetahuan dan informasi khususnya mengenai Pelaksanaan perjanjian pembelian rumah FLPP bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) selaku Debitur BNI SKK di Kota Pekanbaru.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>2</sup> Artinya, pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu Peraturan / Perundang - undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif terjadi dilapangan.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat dari sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

<sup>3</sup>Amiruddin, Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25.

### 3. Sumber Data dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

##### 1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu sumber data primer diperoleh melalui penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek yang akan diteliti di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis angkat, maka penelitian lapangan akan dilakukan pada PT. Melayu Kuantan Mandiri, BNI SKK Pekanbaru, dan Kantor Notaris/PPAT.

##### 2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data penelitian dengan mencari berbagai literatur yang ada terkait dengan pokok pembahasan, baik dengan memperoleh keterangan dan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada perpustakaan pusat Universitas Andalas, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta buku-buku milik pribadi penulis.

#### b. Jenis Data

##### 1) Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan, dalam hal ini data yang

didapatkan dari hasil penelitian lapangan PT. Melayu Kuantan Mandiri, BNI SKK Pekanbaru, dan Notaris/PPAT.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan

Data Sekunder berupa :

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundangundangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundangundangan. Bahan hukum primer yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.

10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang berasal dari hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, berupa pendapat para sarjana, hasil penelitian para ahli, karya ilmiah, buku-buku ilmiah, dan sebagainya yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

c) Bahan Hukum Tersier

Merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.<sup>4</sup> Bahan hukum tersier juga dapat bersumber dari media internet.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan digunakan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

---

<sup>4</sup>Soerjono Suekanto, Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 54.



Dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahanpustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan dokumen-dokumen lainnya yang mengacu pada tiga bahan hukum di atas dengan pokok permasalahan yang berhubungan dengan penelitian.

b. Wawancara

Wawancara atau interview adalah teknik di mana data di kumpulkan melalui teknik percakapan yang bertujuan untuk memperoleh data atau informasi dari hasil wawancara akan di peroleh data kualitatif. Data tersebut diperoleh dari:

- 1) Wawancara bersama staff PT. Melayu Kuantan Mandiri.
- 2) Wawancara bersama staff bagian kredit KYG dan kredit KPR BNI SKK Pekanbaru
- 3) Wawancara dengan Notaris/PPAT rekanan BNI SKK Pekanbaru

## 5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Pada tahapan ini data yang terkumpul kemudian, akan penulis olah dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu data yang terkumpul akan di analisis melalui tiga tahap yang meliputi reduksi data, penyajian dan menarik kesimpulan/verifikasi.<sup>5</sup> Reduksi data diartikan sebagai proses pemusatan perhatian pada penyerdehanaan, transformasi data yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Sedangkan penyajian data sebagai suatu kumpulan informasi yang tersusun dalam kesatuan dan bentuk yang disederhanakan, selektif sehingga memungkinkan adanya pengambilan kesimpulan.

---

<sup>5</sup>Milles, Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 16.

## F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi sistematika penulisan menjadi 4 (empat) bab, bab I pendahuluan, bab II tinjauan pustaka, bab III pembahasan, bab IV penutup. Masing-masing bab diuraikan lagi dengan sub bab, sehingga bab I dengan bab yang lain memiliki keterkaitan dan hubungan satu sama lain. Untuk lebih jelasnya, penulis akan menguraikannya satu persatu bab tersebut, yaitu:

**BAB I:** Pada bab pendahuluan ini dijelaskan secara sistematis mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Metode Penelitian sebagai dasar pemikiran pada bab-bab selanjutnya.

**BAB II:** Pada bab tinjauan pustaka ini penulis akan menjelaskan mengenai Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Perumahan, dan Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.

**BAB III:** Pada bab pembahasan ini akan dijelaskan hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang diangkat, yaitu pada bab pembahasan ini kita akan melihat bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Rumah Subsidi dengan FLPP pada Konsumen PT. Melayu Kuantan Mandiri di Kota Pekanbaru, dan Kendala-kendala yang terjadi dalam Jual Beli Rumah Subsidi dengan FLPP Pada Konsumen PT. Melayu Kuantan Mandiri di Kota Pekanbaru.

**BAB IV:** Pada bab penutup ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang akan diberikan kepada objek penelitian tersebut