

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salahsatu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah. Pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi *rill* dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.¹

Selanjutnya dalam konstitusi Republik Indonesia tepatnya pada Pasal 28H ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa:

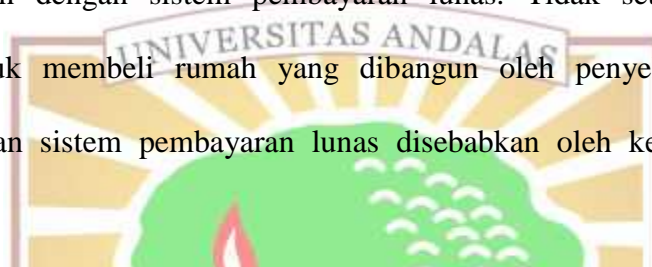
“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”

Memenuhi kebutuhan hidup yang layak sesuai amanat Undang-undang dapat didefinisikan sebagai terpenuhinya kebutuhan pokok, adapun kebutuhan pokok terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), papan (tempat tinggal). Dari ketiga kebutuhan pokok tersebut, kebutuhan yang menjadi hal yang paling berat terletak pada pemenuhan kebutuhan

¹ Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, PT. Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 1

tempat tinggal atau disebut dengan rumah. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.²

Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan sistem pembayaran lunas. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi.



Bentuk perhatian pemerintah terhadap pemukiman masyarakat terlihat dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Pasal 54 (1):

- 1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
- 2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Pemerintah dan/ Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dalam usaha untuk memiliki rumah, tidak semua golongan masyarakat dapat membeli secara tunai, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mampu membeli secara tunai dapat menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Bank kepada masyarakat untuk membeli rumah yang dibangun oleh Developer (perusahaan pengembang) dengan cara cicilan melalui perjanjian kredit. Perjanjian kredit antara pihak Bank dengan

² Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, PT. Prenada Media Group, Jakarta, hlm.2

Nasabah pemohon atau penerima kredit harus mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, yakni perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (Debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dalam perkembangannya pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).³

Pemerintah Republik Indonesia telah menetapkan PP No 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pasal 1 (6) PP No 64 tahun 2016 menyatakan bahwa:

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Dalam menata pemenuhan kebutuhan pokok, Pemerintah mempermudah masyarakat menegah kebawah untuk dapat memiliki rumah dengan memberikan subsidi pembelian

³*Ibid*, hlm.229

rumah dengan cara kredit, tentunya untuk memperoleh kredit MBR banyak proses yang harus dilewati, kendala-kendala dalam melaksanakan kredit MBR sampai ketahap perjanjian kredit (PK).

Pekanbaru adalah ibukota dan kota terbesar di Provinsi Riau. Kota ini merupakan salah satu sentra ekonomi terbesar di bagian timur pulau Sumatera, dan termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi. Kota Pekanbaru telah berkembang dengan pesat seiring dengan kemajuan pembangunan dan Sumber Daya Manusianya. Pesatnya perkembangan perekonomian di daerah ini menyebabkan kebutuhan rumah juga terus mengalami peningkatan. Didalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat, pemerintah Kota Pekanbaru mendukung Developer terkait pembangunan rumah yang diperuntukkan bagi MBR. Pembangunan rumah tersebut merupakan program pemerintah dalam membantu MBR. Daerah Riau merupakan daerah berkembang, perkembangan ekonomi yang pesat menimbulkan kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam, salah satunya kebutuhan tempat tinggal atau rumah, hal ini menjadi lahan bisnis bagi pengusaha untuk mencari keuntungan dengan menggunakan kesempatan bisnis perumahan. Dalam pelaksanaan pemenuhan kebutuhan konsumen pengusaha banyak melakukan kerjasama dengan pihak Bank. Pelaksanaan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal memang menjadi konsentrasi bagi pemerintah pusat dengan program sejuta rumah subsidi yang telah dilaksanakan.

Di 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) pada Pasal 10 (1) menyatakan bahwa :

(1)Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Memiliki KTP
- b. Tidak memiliki rumah
- c. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Memiliki SPT Tahunan PPh Orang pribadi sesuai 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 kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan.

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 batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Bersubsidi adalah masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal Rp 4 juta per bulan untuk rumah tapak, dan Rp 7 juta per bulan untuk rumah susun. Oleh karena itu, tidak semua masyarakat bisa memperoleh kredit MBR, hanya masyarakat yang memiliki batasan penghasilan tertentu yang dapat memperoleh kredit MBR. Dalam memperoleh kredit MBR banyak tahap-tahap yang harus dilewati, persyaratan yang harus dipenuhi, serta kendala-kendala yang dihadapi dalam melaksanakan kredit MBR.

Penetapan penghasilan menjadi permasalahan bagi masyarakat yang tidak memiliki penghasilan tetap, seperti buruh buruh, petani, nelayan, pekerja rumahan, dll. Selanjutnya hal yang dilematis terjadi saat bank yang menjadi penyalur perumahan MBR memiliki syarat syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat untuk mendapatkan rumah MBR tersebut, hal ini dikarenakan resiko yang harus dipertimbangkan oleh bank dalam memberikan kredit kepada MBR.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “ **Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di BANK BTN Cabang Pekanbaru (Studi Pada PT. Panji Jaya Mulia)** ”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Bank BTN Cabang Pekanbaru?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam melaksanakan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Bank BTN Cabang Pekanbaru dan bagaimana upaya mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

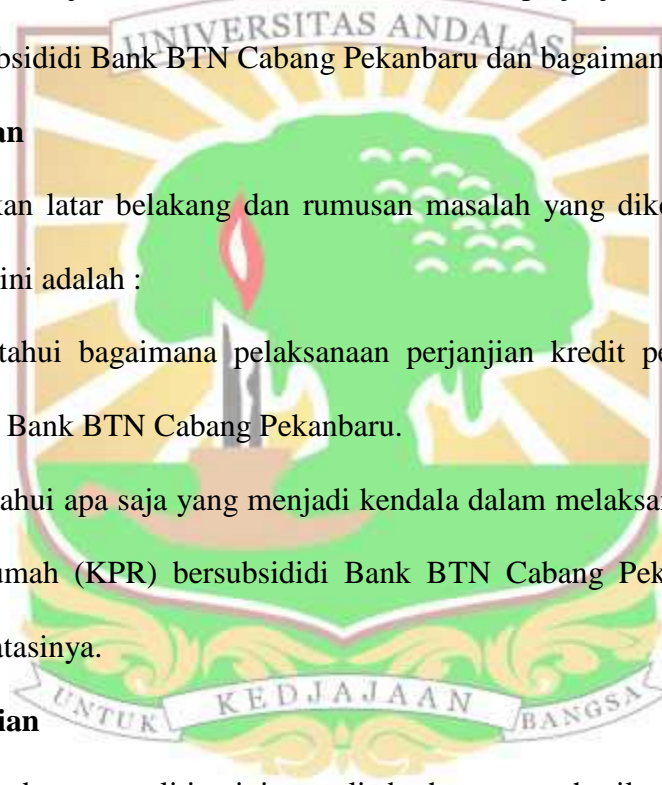
Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Bank BTN Cabang Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi kendala dalam melaksanakan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Bank BTN Cabang Pekanbaru dan bagaimana upaya mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, penulis berharap agar hasil penelitian nantinya dapat memberikan manfaat, tidak hanya bagi penulis saja tetapi juga bagi pihak lain yang membutuhkan serta dapat memberikan sumbangsih dalam ilmu pengetahuan. Manfaat penelitian umumnya dibagi menjadi dua kategori, yakni teoritis/akademik dan praktis/fragmatis.

1. Manfaat Teoritis



- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan dan keilmuan serta melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian secara ilmiah khususnya mengenai hukum perdata, yang diharapkan dapat menjadi referensi bagi sesama mahasiswa, dosen, dan masyarakat yang tertarik dengan masalah hukum yang dikaji.
- b. Untuk dapat menerapkan ilmu yang telah penulis dapatkan selama perkuliahan sehingga dapat melakukan penelitian dengan baik.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada Bank BTN Cabang Pekanbaru.
- b. Memberikan sumbangan dan kontribusi dalam perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai hukum perjanjian kredit.
- c. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dan bisa menjadi referensi bagi peneliti lain dalam penelitian di masa datang.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.⁴

⁴Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 42

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan dengan menyelidiki hal-hal yang berkaitan dengan hukum secara langsung dan membandingkan antara norma-norma atau ketentuan yang berlaku dengan penerapannya di lapangan.

2. Sifat penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan hal yang akan penulis teliti.

3. Jenis dan Sumber data

a. Jenis data

1. Data Primer

Data primer berhubungan dengan data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁵ Dalam tulisan ini data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak Bank BTN Cab Pekanbaru dan Staff yang membidangi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, dan juga Developer.

⁵Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.175

2. Data Sekunder

Data sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.⁶

3. Data Tersier

Merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.⁷

b. Sumber Data

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa narasumber berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di Bank BTN Cab Pekanbaru.

2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di:

- a. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c. Buku milik pribadi penulis.

4. Teknik Pengolahan Data

⁶Ibid.,

⁷Ibid, hlm. 176

a. Studi Dokumen

Mempelajari bahan-bahan penelitian kepustakaan maupaun penelitian lapangan. Studi dokumen ini berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data melalui jalan komunikasi yaitu dengan tanya jawab antara pewawancara dengan narasumber (responden). Pada penelitian ini, wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait seperti pihak Bank BTN (staff yang membidangi KPR subsidi), dan Developer (pengembang). Wawancara dilakukan secara terbuka dan terstruktur, artinya pewawancara memberikan beberapa pertanyaan yang sebelumnya telah disediakan kemudian mendapatkan jawaban dari narasumber.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Data yang diperoleh kemudian dilakukan penyesuaian dengan pembahasan yang akan diteliti dengan melakukan telaah buku, literatur, dan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan objek penelitian.

b. Analisis data

Setelah dilakukan pengolahan data maka diperlukan suatu teknik analisa data untuk menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan. Seluruh data yang telah diperoleh dianalisa sedemikian rupa agar dapat menjelaskan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian kedalam bentuk kalimat-kalimat.

