

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu hak warga negara Indonesia yang dilindungi dan dijamin oleh negara adalah hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.

Namun meskipun begitu, pada kenyataannya tidak semua orang memiliki tempat tinggal atau rumah yang layak huni, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu pemerintah telah melakukan beberapa upaya dalam rangka pemenuhan hak-hak tersebut, salah satunya adalah dengan disediakan program pembiayaan atau kredit rumah yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, mengingat rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang selain kebutuhan sandang dan pangan.

Penyediaan program KPR Bersubsidi oleh pemerintah juga dilakukan sebagai salah satu wujud dilaksanakannya pembangunan nasional dalam

rangka mencapai tujuan negara yang termaktub dalam UUD NRI Tahun 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum berdasarkan keadilan sosial.¹

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah perorangan berupa kredit atau pembiayaan guna mencukupi kebutuhan pembangunan rumah dengan jaminan/agunan rumah itu sendiri.² KPR termasuk dalam jenis kredit konsumtif, karena sasarannya yang ditujukan langsung kepada konsumen dalam hal penyediaan dana untuk kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen, dimana besarnya jumlah kredit yang diberikan didasarkan pada nilai agunan dan diberikan oleh bank kepada debitur secara perorangan.³

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penguninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan definisi rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 yang diartikan sebagai bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

¹ Nikmah, Mahfudzotin, Hari Sutra Disemadi, dan Ani Purwanti, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara *Over Credit* di Bawah Tangan”, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 6, No. 1 (September, 2020), hal. 14.

² Takalamingan, Hibatullah Fauzan, David P.E. Saerang, dan Meily Y.B Kalalo, “Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, Vol. 13, No. 4 (2018), hal. 832.

³ Ikatan Bankir Indonesia, 2018, *Bisnis Kredit Perbankan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 204.

terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

KPR Bersubsidi merupakan salah satu jenis program KPR yang ditawarkan oleh bank. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019, Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka Panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip Syariah.

Bank Pelaksana adalah bank umum maupun syariah serta unit usaha syariah yang menjalin kerjasama dengan pemerintah, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berkaitan dengan penyaluran kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kerjasama ini dilakukan dengan berkaca pada fungsi bank sendiri yang merupakan penghimpun serta penyalur dana masyarakat, dimana penyalurannya dilakukan dalam bentuk kredit.⁴ Hingga saat ini, terdapat berbagai bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi), salah satunya adalah Bank BTN.

BTN merupakan bank pertama yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI Nomor B-49/MK/I/1974 sebagai wadah

⁴ Atmawati, Nur Suci, Muhammad Saifi, dan Dwiatmanto, "Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri)", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 2, No. 2 (Februari, 2015), hal. 2.

pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat, dimana awal perealisasinya adalah berupa pembiayaan kredit sembilan unit rumah yang dilaksanakan oleh bank BTN kota Semarang pada tahun 1967.⁵

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau bisa disebut Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara yang berfokus dalam bidang perbankan untuk menunjang pembiayaan sektor perumahan dengan menawarkan fasilitas pembiayaan dalam pembelian rumah melalui tiga produk utama, yaitu perbankan perseorangan, bisnis dan Syariah.⁶ Hingga kini BTN telah memiliki berbagai macam produk Kredit Pemilikan Rumah, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi atau bisa disebut dengan KPR BTN Subsidi. KPR BTN Subsidi merupakan program yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah dan/atau rumah susun.

Untuk mengajukan permohonan KPR bersubsidi di BTN, maka nasabah atau pemohon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: *Pertama*, pemohon merupakan Warga Negara Indonesia, dibuktikan dengan kepemilikan e-KTP yang terdaftar di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. *Kedua*, Usia minimal pemohon adalah 21 tahun atau telah menikah dan tidak lebih dari 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Dikecualikan bagi peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, maka usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo. *Ketiga*,

⁵ KPR Academy, *KPR 101*, dalam https://books.google.co.id/books?id=m6_MDwAAQBAJ&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false diunduh pada Sabtu, 11 September 2021.

⁶ Btn.co.id, *KPR BTN Subsidi*, dalam <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi> diunduh pada Sabtu, 9 Oktober 2021.

pemohon maupun pasangan tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan satu kali bagi TNI/Polri/PNS yang pindah tugas. *Keempat*, untuk KPR Subsidi FLPP, gaji/penghasilan pokok pemohon tidak melebihi Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) bagi pemohon yang telah menikah dan tidak melebihi Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) bagi pemohon yang belum menikah. Sedangkan untuk KPR Subsidi BP2BT, gaji/penghasilan pokok pemohon tidak melebihi Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk pembelian rumah tapak dan tidak melebihi Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian rumah susun. *Kelima*, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi. *Keenam*, memiliki akta nikah bagi pasangan suami istri.

Dalam memberikan kredit pemilikan rumah bersubsidi kepada calon debitur, maka terdapat proses dimana bank terlebih dahulu melakukan analisa yang mendalam kepada debitur terhadap kemampuan dan kesanggupannya dalam melunasi utangnya kepada bank. Analisa ini dilakukan dengan berpegang pada *The Five C's of Credit Analysis* atau dikenal dengan prinsip 5C yang merupakan salah satu wujud dari prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) dalam perkreditan. Adapun prinsip 5C tersebut meliputi *character* (watak/kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan/agunan), dan *condition of economic* (kondisi ekonomi) nasabah atau calon debitur.⁷

⁷ Abd. Shomad, 2017, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Kencana, Cet. 3, hal. 185.

Dalam pelaksanaannya, agar penyediaan dana KPR bersubsidi berjalan dengan lancar, maka Bank BTN melakukan antisipasi pinjaman yang diatur dalam suatu perjanjian, dalam hal ini disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi. Perjanjian kredit tersebut terjadi antara dua pihak, yaitu pihak BTN selaku pemberi pinjaman yang disebut dengan kreditur dan pihak nasabah selaku penerima pinjaman yang disebut dengan debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), “Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menjelaskan definisi dari kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11, yang berbunyi “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Sedangkan dari segi ekonomi, kredit berarti penundaan pembayaran, yaitu pengembalian atas penerimaan uang dan/atau barang yang dilakukan pada waktu tertentu dimasa yang akan datang, sehingga pelaksanaannya tidak berbarengan dengan penerimaannya.⁸

Berkaitan dengan perjanjian kredit, baik KUH Perdata maupun Undang-Undang Perbankan tidak mengatur secara jelas mengenai definisi

⁸ Edy Putra Tje'Aman, 1969, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, hal. 1.

perjanjian kredit. Namun dilihat dari definisi kredit yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam, yang mana pengertiannya diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Setiap perjanjian lahir dan bersifat mengikat, begitu juga perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan menimbulkan konsekuensi bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik, seperti yang telah diperintahkan Allah SWT dalam Q.S Al-Mai'dah (5): 1 yang berbunyi:

بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا لَّذِينَ آيَّهَا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji...

Dan Q.S Al-Isra' (17): 34 yang berbunyi:

...مَسْئُولًا إِنَّكَ الْعَهْدُ إِنَّ بِالْعَهْدِ وَأَوْفُوا

Artinya: ...Dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.

Dengan disepakatinya perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan debitur, maka lahirlah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) merupakan hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hubungan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berhadapan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.⁹

Berdasarkan uraian sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “TINJAUAN YURIDIS HUBUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH/RUMAH SUSUN BERSUBSIDI (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo)”.

B. Pembatasan Masalah

Hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi melibatkan 3 (tiga) pihak, yaitu pihak bank selaku penyedia KPR Bersubsidi atau pemberi pinjaman yang disebut kreditur, pihak nasabah selaku pihak yang mengajukan KPR Bersubsidi atau penerima pinjaman yang disebut debitur, dan pihak pengembang/developer selaku pihak yang membangun rumah subsidi. Namun agar pokok permasalahan dapat diuraikan secara jelas dan terperinci serta mempersempit ruang lingkup pembahasan sehingga tercapainya tujuan penelitian, maka dalam penelitian ini penulis hanya membatasi permasalahan pada hubungan hukum dalam perjanjian KPR

⁹ Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit: Sinar Grafika, Cet. 8, hal. 269.

Bersubsidi antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo yang merupakan pihak penyedia KPR Bersubsidi (kreditur) dengan Nasabah yang merupakan pihak penerima pinjaman KPR Bersubsidi (debitur).

C. Rumusan Masalah

Berangkat dari uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana syarat dan proses perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang Solo dengan debitur?
2. Bagaimana hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah sebagaimana telah disebutkan diatas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui syarat dan proses perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang Solo dengan debitur.
2. Untuk mengetahui hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

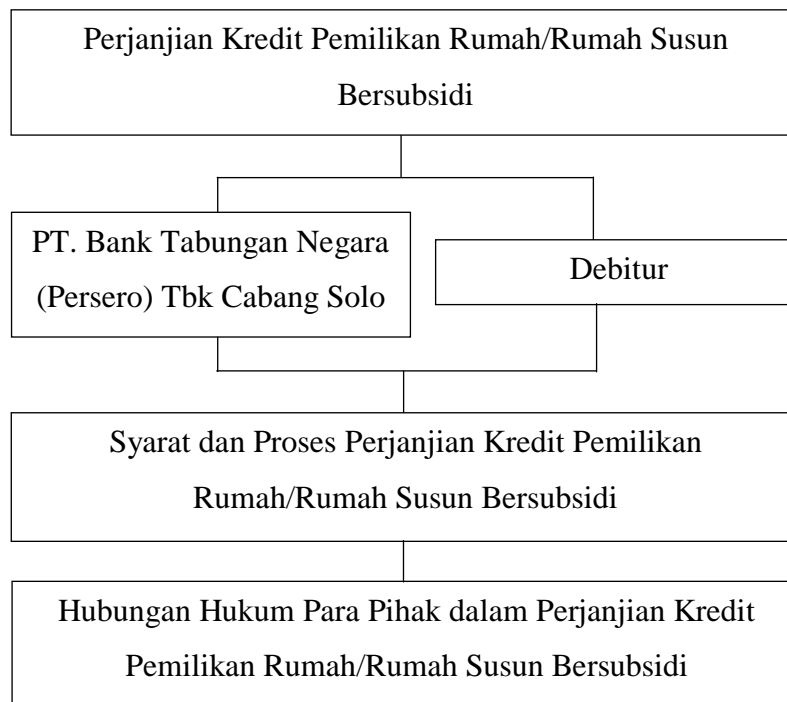
- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran, acuan dan/atau referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya dalam memecahkan suatu permasalahan yang berkaitan dengan syarat dan proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi serta hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta sebagai bahan pertimbangan masyarakat pada umumnya dan para pihak pada khususnya yang hendak melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Cabang Solo.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang hendak diteliti oleh penulis yaitu berkaitan dengan syarat dan proses perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo serta hubungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi sebagai tugas akhir dalam rangka

memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Muhammadiyah Surakarta.

F. Kerangka Pemikiran



Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti juga memberikan pendapatnya mengenai definisi perjanjian yaitu “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹⁰

Perjanjian kredit adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan

¹⁰ Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Cet. 27, hal. 1.

ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Pasal 1754 KUH Perdata).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 dalam Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa “Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka Panjang dan/atau subsidi pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip Syariah”. Salah satu bank yang menyelenggarakan program KPR Bersubsidi adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo.

Dalam hal ini, Perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi merupakan perjanjian yang melibatkan dua pihak, yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo selaku kreditur atau pemberi pinjaman dan pihak nasabah selaku debitur atau penerima pinjaman. Perjanjian ini dibuat dalam rangka memberikan fasilitas pembiayaan kepada debitur berupa penyediaan dana untuk pembelian rumah atau rumah susun dengan berdasarkan pada kepercayaan bahwa debitur akan menepati isi perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi dengan melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.

Selain didasarkan pada prinsip kepercayaan, pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi oleh bank juga harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian, yang mana salah satu wujud penerapan prinsip tersebut adalah dengan dilakukannya analisis terhadap kemampuan dan kesanggupan calon

debitur dalam melunasi utangnya kepada bank dengan berpegang pada *The Five C's of Credit Analysis (5C)* yang meliputi *Character* (watak/kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan/agunan), *Condition of economic* (kondisi ekonomi) nasabah atau calon debitur.

Persyaratan yang harus dipenuhi calon debitur dalam mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi di Bank BTN antara lain:

1. Warga Negara Indonesia, dibuktikan dengan kepemilikan e-KTP yang terdaftar di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil.
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah dan tidak lebih dari 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Dikecualikan bagi peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, maka usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Pemohon maupun pasangan tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan dua kali bagi TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
4. Gaji/Penghasilan pokok untuk KPR Subsidi FLPP tidak melebihi Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) bagi pemohon yang telah menikah dan tidak melebihi Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) bagi pemohon yang belum menikah, sedangkan untuk KPR Subsidi BP2BT tidak melebihi Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk pembelian rumah tapak dan tidak melebihi Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian rumah susun.

5. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi.
6. Memiliki akta nikah bagi pasangan suami istri.

Dalam KUH Perdata disebutkan mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320, yaitu: *Pertama*, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. *Kedua*, cakap untuk membuat suatu perjanjian. *Ketiga*, Mengenai suatu hal tertentu. *Keempat*, Suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya keempat syarat tersebut maka suatu perjanjian dikatakan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak serta tidak dapat ditarik kembali secara sepihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat pada apa yang secara jelas ditentukan dalam perjanjian, tetapi juga terikat pada keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.¹¹ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “(1) semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. (3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” dan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “perjanjian tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”. Dari ketentuan tersebut dapat

¹¹ Kelik Wardiono, Septarina Budiwati, dkk, 2018, *Hukum Perdata*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, hal. 184.

dilihat bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat (*Pacta Sunt Servanda*) dan juga asas itikad baik.

Dengan adanya perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi yang telah disepakati oleh para pihak maka lahirlah hubungan hukum antara pihak bank selaku kreditur dan pihak nasabah selaku debitur yang disebut dengan perikatan, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak dimana pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dalam hal ini pihak yang berhak untuk menuntut sesuatu disebut kreditur dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan disebut debitur.¹²

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu aktivitas ilmiah yang dilakukan berdasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.¹³ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif, karena yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang penjelasan mengenai syarat dan

¹² *Ibid.*

¹³ Khudzalifah Dimiyati dan Kelik Wardoyo, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta, hal. 4.

proses perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi serta hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif*, yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai syarat dan proses perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi serta hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

a. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan merupakan data yang didapat melalui bahan-bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019

d. Dokumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku, artikel, jurnal, dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang didapat melalui penelitian langsung dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo yang beralamat di Jalan Slamet Riyadi No. 282 Solo, Jawa Tengah. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian tersebut adalah karena BTN merupakan bank pertama yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan program KPR dan dipilihnya Cabang Solo adalah karena efisiensi biaya dan waktu.

2) Subyek Penelitian

Subyek yang diteliti dalam penelitian ini adalah informan yang merupakan pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Solo bagian *Consumer Loan Sales* yang berkompeten dalam bidang pengajuan kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan.

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mencari, menghimpun, mempelajari serta menganalisis data-data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah bersubsidi.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk mengumpulkan data primer, Adapun pelaksanaannya adalah melalui:

1) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan suatu daftar yang memuat rangkaian pertanyaan yang akan ditanyakan kepada narasumber berkaitan dengan obyek penelitian, sehingga penelitian dapat dilakukan dengan terarah dan sistematis.

2) Wawancara

Wawancara merupakan suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan informasi dengan mengajukan pertanyaan kepada pihak terkait yang dipandang kompeten terhadap objek yang diteliti dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif- kualitatif, karena penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan, menafsirkan dan mengolah data-data yang diperoleh. Pembahasan diawali dengan mengumpulkan peraturan perundang-undangan, buku dan atau literatur lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah/rumah susun bersubsidi, kemudian dipadukan dengan pendapat narasumber di lapangan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya, sehingga dapat ditarik kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab, antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit
 - 1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

2. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit
3. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit
4. Prinsip-Prinsip Perjanjian Kredit
5. Jaminan Pada Perjanjian Kredit
6. Akibat Perjanjian Kredit
7. Berakhirnya Perjanjian Kredit

B. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR
2. Jenis-Jenis KPR
3. Pengertian KPR Bersubsidi
4. Persyaratan KPR Bersubsidi
5. Subyek dan Obyek KPR Bersubsidi

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat dan Proses Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang Solo dengan Debitur.

B. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran