

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, sama halnya dengan makanan dan pakaian. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dijelaskan bahwa, “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar rasanya sulit untuk membangun rumah secara langsung. Menurut Mangeswuri, dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan penyediaan rumah masih terjadi khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli atau terbatasnya akses ke sistem pembiayaan perumahan¹.

¹ Mangeswuri, D.R. 2016. Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). *Policy and Housing Loan through Housing Loan Liquidity Facility (FLPP)*. Jurnal Ekonomi Kebijakan Publik. Vol.7, No.1. Jakarta Pusat, hlm.6

Pembiayaan perumahan adalah salah satu jawaban dari persoalan diatas, banyak perumahan yang dibangun mulai kelas perumahan rakyat hingga setingkat perumahan mewah dan apartemen. Oleh karena itu, pemerintah melalui perbankan merealisasikan pemberian kredit. Salah satu kredit yang diberikan berupa kredit pemilikan rumah atau fasilitas kavling siap bangun. Banyak Bank berlomba-lomba untuk menawarkan berbagai produknya untuk kredit perumahan, dari Bank syariah maupun Bank konvensional.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang berkembang di Indonesia. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dimiliki hampir seluruh perbankan di Indonesia sehingga bank bersaing memberikan bunga ringan dan jangka waktu yang relatif lebih lama untuk menarik minat nasabah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga memberikan alternatif bagi nasabah untuk memiliki rumah dengan mudah dan tepat sasaran yang mana setiap bulan nasabah mengangsur pembayaran. Sehingga penghasilan rutin setiap bulan selain dapat mengangsur cicilan, kegiatan operasional dapat berjalan dengan lancar.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), di Indonesia saat ini dikenal dengan ada 2 (dua) jenis KPR yakni KPR Bersubsidi dan KPR Non Bersubsidi. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidikan khusus oleh pemerintah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. KPR Subsidi menurut

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 adalah :

“kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah”.

Salah satu ketentuan dalam KPR Bersubsidi tersebut dijelaskan bahwa pemanfaatan rumah KPR bersubsidi hanya sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik. Pemanfaatan rumah KPR bersubsidi tersebut juga mewajibkan penghuni menempati rumah selama 1 (satu) tahun berturut-turut sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (yang selanjutnya disebut Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2014) berbunyi :

“Jika pemilik tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, dapat dilakukan pemberhentian fasilitas KPR sejahtera dan pemilik wajib mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh”.

Dalam ketentuan diatas, jika terjadi pelanggaran pemanfaatan KPR subsidi tersebut maka dapat dilakukan pemberhentian fasilitas KPR dan pemilik juga

wajib mengembalikan kemudahan bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.

Hal tersebut juga merupakan konsekuensi yuridis karena sebelum mengajukan permohonan KPR, nasabah diwajibkan menandatangani pernyataan yang salah satu isinya menyatakan bahwa akan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima. Kewajiban tersebut dijelaskan didalam Peraturan Menteri Nomor 21/PRT/M/2016 Pasal 24 Ayat (1) huruf g Angka 3 yang menyatakan bahwa :

g. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon KPR Sejahtera diatas meterai yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan:

3. Akan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima;”

Selain mewajibkan nasabah sebagai kelompok penerima sasaran KPR subsidi untuk menempati rumahnya, bank sebagai pihak penyalur juga memiliki kewajiban melakukan verifikasi terhadap fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum. Kewajiban dalam melakukan verifikasi tersebut tercantum dalam Pasal 25 Permen PUPR 21/PRT/M/2016 yang menyatakan :

1) Bank Pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera secara legal formal.

2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1);
- b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera; dan
- c. pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.

3) Fisik bangunan rumah dan prasarana dan sarana, serta utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c telah siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:

- a. atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
- b. terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
- c. utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
- d. jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
- e. saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.

Ketentuan tersebut juga berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah yang menjelaskan :

- (1) Rumah murah dapat dibangun dengan menggunakan konstruksi tembok (batu), konstruksi kayu, konstruksi ½ tembok, konstruksi kayu panggung, konstruksi baja ringan atau konstruksi pracetak;
- (2) Konstruksi rumah harus mampu memikul beban mati, beban hidup dan beban-beban lainnya yang dipersyaratkan.

Namun terdapat permasalahan mengenai kewajiban untuk menempati rumah KPR subsidi paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima tetapi rumah yang belum selesai dibangun. Salah satu kasus keluhan terhadap kewajiban menempati rumah bahwa pada kasus pembangunan KPR Bersubsidi di Jalan Desa Babbalan, Kecamatan Batuan, Sumenep, Madura Jawa Timur yang dikerjakan oleh PT Randu Putra Perkasa Nusantara bekerja sama dengan Perusahaan Daerah Sumekar. Proses pembiayaan KPR Bersubsidi tersebut difasilitasi oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Peringatan untuk menempati rumah KPR Bersubsidi tersebut diwujudkan dalam surat edaran yang dikeluarkan oleh BTN Cabang Bangkalan yang menyatakan bahwa nasabah segera menempati rumah (KPR) bersubsidi paling lambat tanggal 31 September 2018². Surat edaran tersebut juga menyatakan bahwa pihak BTN juga akan mencabut subsidi yang diberikan kepada konsumen, apabila mereka tidak segera menempati rumah KPR bersubsidi yang telah disediakan tersebut. Padahal menurut penjelasan dari pengembang yakni PT Randu bahwa batas akhir pengerjaan rumah subsidi tersebut sampai 31 September

² Hallo Pantura, 2018, "Bangunan Rumah KPR Bersubsidi di Sumenep Bermasalah", <https://www.halopantura.com/bangunan-rumah-kpr-bersubsidi-di-sumenep-bermasalah/>

2018 yang artinya bahwa sebenarnya rumah yang menjadi obyek perjanjian tersebut masih dalam tahap pengerjaan.

Melalui peninjauan di lapangan secara langsung oleh peneliti, diketahui terdapat banyak keluhan dari penghuni mengenai kualitas rumah subsidi tersebut. Terdapat beberapa bagian rumah seperti dinding bangunan yang mengalami keretakan, kusen pintu dan jendela yang tidak bisa dibuka serta belum tersedianya saluran pembuangan air. Bahkan beberapa penghuni pada akhirnya membawa sendiri kusen dan keramik setelah tidak adanya respon atas keluhan konsumen kepada pengembang maupun bank terkait.³

Salah satu nasabah rumah KPR bersubsidi tersebut yakni Ria mengatakan bahwa keadaan rumah yang tidak layak untuk dihuni⁴. Ria juga mengatakan bangunan rumahnya kurang bagus karena kualitas bahan-bahan yang digunakan kurang bagus. Dijelaskan juga bahwa kusen jendela yang tidak sesuai dengan janji yang dikatakan pengembang. Nasabah lain yakni Andri Saputra juga menjelaskan bahwa bangunan banyak bermasalah seperti atap yang bocor, tembok yang terus basah, bahkan ada yang temboknya yang sudah retak-retak, tembok yang muncul getaran listrik jika dipegang dikarenakan instalasinya yang tidak standart dan kabelnya bukan standart SNI yang harus dari PLN⁵.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perlu dilakukan penelitian tentang apakah BTN mewajibkan nasabah untuk menempati rumah KPR yang masih

³ Jarrak.Id, 2018, "PT Randu dan PD Sumekar Dituding Bangun Rumah Bersubsidi Asal-Asalan, Konsumen Murka", <https://jarrak.id/pt-randu-dan-pd-sumekar-dituding-bangun-rumah-bersubsidi-asal-asalan-konsumen-murka/>

⁴ Laporan wawancara mengenai KPR Subsidi di Perum Randu Permai II

⁵ Keterangan diperoleh dari RIA sebagai penghuni rumah KPR bersubsidi pada tanggal 29 April 2019

belum terselesaikan pengerjaannya dengan sanksi penghentian kredit bagi nasabah yang menolak itu dapat dibenarkan dan apa upaya hukum yang dapat dilakukan nasabah atas perintah BTN untuk segera menempati rumah KPR bersubsidi yang tidak layak huni tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah BTN mewajibkan nasabah untuk menempati rumah KPR yang masih belum terselesaikan pengerjaannya dengan sanksi penghentian kredit bagi nasabah yang menolak itu dapat dibenarkan ?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan nasabah atas perintah BTN untuk menempati rumah KPR bersubsidi yang tidak layak huni tersebut ?

1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengkaji apakah BTN mewajibkan nasabah untuk menempati rumah KPR yang masih belum terselesaikan pengerjaannya dengan sanksi penghentian kredit bagi nasabah itu dapat dibenarkan.
2. Untuk menganalisis apa upaya hukum yang dapat dilakukan nasabah atas perintah BTN untuk menempati rumah KPR bersubsidi yang tidak layak huni tersebut.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diperoleh dalam penelitian skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Nasabah Atas Perintah untuk Menempati Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Bersubsidi Yang Tidak Layak Huni”, antara lain sebagai berikut :

A. Kegunaan Teoritis

1. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan untuk menambah referensi dibidang karya ilmiah yang tujuannya juga untuk dapat mengembangkan ilmu pengetahuan terutama dibidang hukum.
2. Peneliti ini juga merupakan latihan dan pembelajaran dalam menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah kemampuan, pengalaman, dan dokumentasi.

B. Kegunaan Praktis

Manfaat praktis yaitu manfaat bagi penegakan hukum perlindungan konsumen sebagai bahan untuk melakukan peninjauan pada pengaturan KPR Bersubsidi.

1.5 Keaslian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan terdapat judul penelitian tentang KPR Bersubsidi, yaitu sebagai berikut :

Tabel 1.1

Daftar Penelitian Yang Dilakukan Sebelumnya

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH
1	Muhammad Aziz Nurhakim, Skripsi, Fakultas Hukum	Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan	1. Bagaimana Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni

	Universitas Tarumanagara.	Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman.	di Rajeg Kabupaten Tangerang dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku ? 2. Bagaimana Sanksi Yang Diterapkan Atas Pelanggaran Penyediaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas ?
2	Vera Mintarsih, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2014	Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Yang Menggunakan Fasilitas Program KPR Bersubsidi (Studi Kasus kriteria Pemberian KPR Bersubsidi Perumahan Graha Gandasari Indah Cibitung)	1. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Perumahan Graha Gandasari Indah Cibitung melalui Fasilitas KPR Bersubsidi (Sesuai Dengan Undang-undang) ? 2. Kriteria Dan Permasalahan Apa Saja Yang Timbul Dari Program KPR Bersubsidi Ini Sehubungan Dengan Pemberian Kredit ?
3	Guntur Satria Hutagalung, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura	Pengalihan debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bangkalan	1. Bagaimana Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian KPR Di Bank BTN Cabang Bangkalan ? 2. Apa Kendala Dalam Alih Debitur Dalam Perjanjian KPR di Bank BTN Cabang Bangkalan ?
4	Andi Aulia Hidayatullah, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura	Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Di Bank Jatim Cabang Bangkalan	1. Apa Kendala-kendala Yang dihadapi Oleh Bank Jatim Cabang Bangkalan Dalam menyelesaikan Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ? 2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Jatim Cabang Bangkalan ?

Pembahasan pokok yang membedakan dengan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini yaitu :

Penelitian pertama, yaitu skripsi dari Muhammad Aziz Nurhakim yang berjudul Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara

Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman, membahas tentang Bagaimana Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku dan Bagaimana Sanksi Yang Diterapkan Atas Pelanggaran Penyediaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas.

Penelitian kedua, yaitu tesis dari Vera Mintarsih yang berjudul Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Yang Menggunakan Fasilitas Program KPR Bersubsidi (Studi Kasus kriteria Pemberian KPR Bersubsidi Perumahan Graha Gandasari Indah Cibitung), membahas tentang Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Perumahan Graha Gandasari Indah Cibitung melalui Fasilitas KPR Bersubsidi (Sesuai Dengan Undang-undang) dan Kriteria Dan Permasalahan Apa Saja Yang Timbul Dari Program KPR Bersubsidi Ini Sehubungan Dengan Pemberian Kredit.

Penelitian ketiga, yaitu skripsi dari Guntur Satria Hutagalung yang berjudul Pengalihan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bangkalan, membahas tentang Bagaimana Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian KPR Di Bank BTN Cabang Bangkalan Dan Apa Kendala Dalam Alih Debitur Dalam Perjanjian KPR di Bank BTN Cabang Bangkalan.

Penelitian Keempat, Skripsi dari Andi Aulia Hidayatullah yang berjudul Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Di Bank Jatim Cabang Bangkalan, membahas tentang Apa Kendala-kendala Yang dihadapi Oleh Bank Jatim Cabang Bangkalan Dalam menyelesaikan Kredit Macet Dalam

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dan Bagaimana Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Jatim Cabang Bangkalan.

Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang apakah BTN mewajibkan nasabah untuk menempati rumah KPR yang masih belum terselesaikan pengerjaannya dengan sanksi penghentian kredit bagi nasabah yang menolak itu dapat dibenarkan dan apa upaya hukum yang dapat dilakukan nasabah atas perintah BTN untuk menempati rumah KPR bersubsidi yang tidak layak huni tersebut.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan jenis penelitian Hukum Normatif. Dalam penelitian hukum normatif melakukan pengkajian hukum dengan sumber utamanya adalah bahan bukan data atau fakta sosial, karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif⁶.

Penelitian hukum normatif ini langkah atau kegiatan melakukan analisis mempunyai sifat yang sangat spesifik atau khusus, kekhususannya disini bahwa yang dilihat adalah apakah syarat-syarat normatif dari hukum itu sudah harus terpenuhi atau belum sesuai dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri⁷. Dalam hal ini, yang diteliti adalah masalah kredit pemilikan (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN).

⁶ Bahder, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm.86

⁷ *Ibid*, hlm.87

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode perundang-undangan (*statute approach*) yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum⁸. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang akan ditangani, dalam penelitian ini peraturan yang diteliti, adalah peraturan yang terkait dengan rumah KPR.

1.6.3 Bahan Hukum

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.

Bahan hukum primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau keputusan pengadilan (lebih-lebih bagi penelitian yang berupa studi kasus) dan perjanjian Internasional (traktat). Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer ini bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.

Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* berupa peraturan perundang-undangan, dalam penelitian ini yang termasuk bahan hukum primer meliputi: Undang-undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan kawasan Pemukiman, Undang-Undang

⁸*Ibid*, hlm.92

Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Peraturan Menteri Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Peraturan Menteri Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Ttg *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, jurnal-jurnal hukum, doktrin-doktrin maupun penjelasan dari perundang-undangan⁹.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan penelitian, jurnal-jurnal hukum yang dapat memberikan penjelasan-penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil

⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.106

penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamphlet, leaflet, brosur, dan berita internet.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan bahan hukum yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya khususnya peraturan tentang KPR Bersubsidi. Hasil penelitian ini dianalisis secara preskriptif, sifat preskriptif keilmuan hukum ini merupakan sesuatu yang substansial didalam ilmu hukum. Dalam hal ini ilmu hukum bukan hanya menempatkan hukum sebagai suatu gejala sosial yang hanya dipandang dari luar, melainkan masuk menusuk ke suatu hal yang esensial yaitu sisi intrinsik dari hukum. Dalam hal ini akan diperoleh jawaban atas permasalahan berdasarkan hukum yang seharusnya¹⁰. Yaitu melalui upaya analisis tentang masalah perlindungan hukum nasabah atas perintah untuk menempati rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Bersubsidi yang tidak layak huni.

¹⁰ Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2011), hlm. 22