

**PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR
20/PRT/M/2019 TENTANG KEMUDAHAN DAN/ATAU
BANTUAN PEROLEHAN RUMAH BAGI
MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI KECAMATAN
KANDIS**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Lancang Kuning**



Disusun Oleh:

**NAMA : SULFIANI
NIM : 1774201285**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING
PEKANBARU
TAHUN 2024**

Berbuat baik menata bendang
Tanah terlacak terasa licin
Rupa tak nampak harta pun kurang
Adalah ilm menyimpulkan diri

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING**



TANDA PERSETUJUAN

NAMA : SULFIANI

NPM : 1774201285

**JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN
UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019 TENTANG
KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN
RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI KECAMATAN KANDIS**

**DITERIMA DAN DISETUJUI UNTUK
DIPERTAHANKAN DALAM UJIAN SKRIPSI**

DOSEN PEMBIMBING I

(Dr.H. Iriansyah,S.H., M.H)

DOSEN PEMBIMBING II

(Irfansyah,S.Pi, S.H.,M.H)



(Dr. Fahmi S.H., M.H)



UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

DITERIMA OLEH TIM UJIAN SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LANCANG KUNING UNTUK
DIUJI DAN DIPERTAHANKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM

NAMA : SULFIANI
NPM : 1774201285
FAKULTAS/PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019
TENTANG KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN
PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN
KANDIS.
TANGGAL LULUS : 06 JULI 2024

PANITIA

KETUA

Dr. H. IRIANSYAH, S.H., M.H.

SEKRETARIS

CISILIA MAYORI, S.H., M.H.

ANGGOTA

REZMIA FEBRINA, S.H., M.H.



UNIVERSITAS LANCANG KUNING

FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

Perihal : Cara Penilaian

NAMA : SULFIANI
NPM : 1774201285
FAK/PROG.STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

NO	ANGKA PRESTASI KOMPONEN 10 S/D 100	BOBOT
1		5
2		5
3		5
4		4
5		3
Jumlah		22

■ Nilai Prestasi Kumulatif Akhir Sbb :

$$(N1 \times 5) + (N2 \times 5) + (N4 \times 4) + (N5 \times 3)$$

22

Nilai Prestasi Akhir Adalah Sbb :

- 80 – 100 *85* : A *2* *1* *1*
- 70 – 79,99 : B
- 60 – 69,99 : C
- 50 – 59,99 : D

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SULFIANI

N P M : 1774201285

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini dengan judul “ **Pelaksanaa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.20/PRT/M/2019 Tentang kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Kandis**”. Adalah benar karya asli saya sendiri dan bukan merupakan jiplaka, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Adapun pemikiran-pemikiran dan pandangan-pandangan akademis yang bersamaan dengan tulisan ini, sepanjang sumber dan penyebutannya jelas, lebih merupakan data dan atau fakta pendukung atas Skripsi ini.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Skripsi saya adalah hasil plagiat atau karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademis atas perbuatan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.

Pekanbaru, 10 Agustus 2024



SULFIANI

1774201285

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ Pelaksanaan peraturan Menteri Pekarjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Kandis”. Skripsi ini disusun dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru. Dalam rangka pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof Dr Junaidi S.S.,M.Hum Selaku Rektor Universitas Lancang Kuning
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru Bapak Dr.Fahmi, S.H.,M.H
3. Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning Bapak Dr.Suhendro,S.H.,M.Hum

4. Bapak Dr.H. Iriansyah,S.H.,M.H selaku pembimbing I dan Bapak Irfansyah, S.Pi,S.H.,M.H selaku pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
5. Seluruh Staf pengajar dan Pegawai di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru
6. Ucapan terimakasih yang setulusnya kepada Ayahanda tersayang Sahirman dan ibunda tersayang Yeni Susilawati yang selalu memberikan do'a serta dan nasehat selama penulis mengikuti perkuliahan sampai menyelesaikan pendidikan.
7. Ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada Suamiku tercinta Farid Hamizan yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan serta dorongan yang luar biasa dan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Terimakasih anakku tersayang Fayyadh Anza Azafi yang penuh pengertian dan tulus menanti sisa waktu yang diberikan untuk mendapatkan perhatian dan kasih sayang dari mama(penulis), yang tersita untuk menyelesaikan tulisan ini.
9. Kepada adikku Ade Irma Yuliani dan Dedek Rian dan Rafael Arifin yang bersedia direpotkan kapan saja. Terimakasih untuk suport dan dukungannya.
10. Penulis mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini, Semoga Allah membalas semua kebaikan mereka dengan lebih baik dan berkah.

“Tak ada gading yang tak retak”, itulah pepatah yang dapat menggambarkan skripsi ini karena masih jauh dari kesempurnaan, hal itu karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan referensi yang dimiliki. Oleh karena itu kiranya dapat memberikan masukan serta saran-saran, guna melengkapi skripsi ini. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi peneliti sendiri dan juga kepada pembaca semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekanbaru, Juli 2024

Penulis,

Sulfiani

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PANTUN ATAU SYAIR MELAYU... ..	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	i
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Kerangka Teori.....	5
E. Metode Penelitian	11
BAB II TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN	15
A. Gambaran Umum Kecamatan Kandis	15
B. Gambaran Umum Perumahan Bersubsidi Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis.....	20
BAB III TINJAUAN UMUM PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019 TENTANG KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KECAMATAN KANDIS	29
A. Tinjauan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi	29
B. Tinjauan umum tentang KPR Bersubsidi Pada Bank BTN.....	37
BAB IV PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO.20/PRT/M/2019 TENTANG KEMUDAHAN BANTUAN PEMILIKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA	

PERUMAHAN BELUTU AGUNG PERMAI DI KECAMATAN KANDIS.....	45
A. Praktik Kepemilikan Rumah Bersubsidi menurut PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 Pada Perumahan Belutu Agung Permai.....	45
B. Ketentuan PERMEN PUPR No. 20/PRT/M/2019 terhadap praktik Sewa Menyewa.....	61
 BAB V KESIMPULAN.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN.....	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	
LEMBAR PANTUN ATAU SYAIR MELAYU.....	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Responden yang menjadi sampel dalam penelitian
Tabel II.1	Luas daerah di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak
Tabel II.2	Jumlah penduduk di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak
Tabel II.3	Pusat pemerintahan di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak
Tabel II.4	Luas perkebunan Komoditi di Kecamatan Kandis
Tabel II.5	Luas tanaman pangan di Kecamatan Kandis
Tabel II.6	Luas tanaman sayur mayur di Kecamatan Kendis
Tabel III.1	Aspek rumah type 36 Perumahan Belutu Agung Permai
Tabel III.2	Volume penjualan Perumahan Belutu Agung Permai
Tabel III.3	Harga Jual Perumahan Belutu Agung Permai
Tabel IV.1	Batas Maksimum Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan rendah

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 29 ayat (4) huruf e PERMEN PERPU NO.20/PRT/M/2019, yaitu Tidak mengizinkan penyewaan atau pemindahan pemilikan Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum, Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pelaksanaan, hambatan, dan upaya mengatasi hambatan Pemilikan KPR bersubsidi Kecamatan Kandis berdasarkan peraturan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis dengan menggunakan data primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur yang ditetapkan pada perumahan Belutu Agung Permai sudah dilaksanakan sebaik mungkin dengan memenuhi semua peraturan yang berlaku. Hambatan yang dihadapi terdapat beberapa pihak yang menyalahgunakan peraturan dan Bank pelaksana kurang teliti dalam memeriksa bahwa beberapa penerima KPR Bersubsidi telah menyewakan kembali rumah KPR mereka. Larangan yang sudah di atur dalam peraturan tersebut akan mengakibatkan adanya konsekuensi yang harus dijalani. dengan menghentikan program KPR bersubsidi, penerima harus mengembalikan segala fasilitas atau bantuan pembiayaan perumahan yang diterima melalui bank pelaksana, kecuali dalam kasus-kasus tertentu dimana rumah KPR bersubsidi harus dialihkan.

Kata Kunci : Kredit, KPR Bersubsidi, Sewa Menyewa

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia sebagai Negara Hukum yang didasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah membentuk suatu pemerintahan Indonesia yang bertujuan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta mewujudkan tata kehidupan bangsa yang sejahtera, aman, tentram, dan dapat terwujudnya komitmen untuk menjunjung tinggi hak-hak setiap orang.¹

Salah satu ciri negara hukum (*rechstaat*) adalah pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi, dan kebudayaan.² Perlindungan terhadap hak asasi manusia tersebut dimasyarakatkan secara luas dalam rangka mempromosikan penghormatan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia sebagai ciri yang penting bagi suatu negara hukum yang demokratis.³

Bidang ekonomi manusia sebagai makhluk sosial memiliki beberapa macam kebutuhan hidup, yaitu kebutuhan pokok (primer) dan kebutuhan tambahan (sekunder). Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah papan (rumah) disamping kebutuhan pokok lainnya seperti kebutuhan pangan untuk meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia yang mencakup segi material dan

¹ Satjipto Rahardjo, 2003, *Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti*, Bandung, hlm. 13

² Nukthoh Arfawie Kurdie, 2005, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 19.

³ Jimly Asshiddiqie, 2006, *Kontitusi dan Kontitusionalisme Indonesia*, Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hlm. 161.

Spiritual berupa tersedianya kebutuhan pokok sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (perumahan) yang layak.⁴

Permintaan yang besar untuk tempat tinggal telah menyebabkan harga tanah meningkat. Peningkatan harga tanah ini pun membuat sulit masyarakat untuk memiliki rumah sesuai keinginan mereka, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, banyak orang yang memilih untuk tinggal di kompleks perumahan agar tidak perlu mencari lahan untuk membangun rumah. Isu ini menarik perhatian para pelaku usaha dalam bidang perumahan. Mereka menanggapi dengan menyediakan berbagai jenis dan ukuran tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan individu yang beragam. Melalui program subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan ini diatur dalam PERMEN PUPR NO 20/PRT/M/2019 tentang perubahan atas PERMEN PUPR nomor 26/PRT/M/2016 tentang kemudahan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁵

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi merupakan jenis kredit yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah. Subsidi ini berupa bantuan dalam bentuk keringanan cicilan kredit dan penyertaan dana pembangunan atau renovasi rumah. Skema KPR subsidi diatur oleh pemerintah dan tidak semua pemohon kredit memenuhi syarat untuk mendapatkan subsidi

⁴ Dolfig Sandag, 2015, "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang (developer) Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang*", Lex et Societatis, Vol-III/No-02/Maret/2015, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 3.

⁵ Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, (Jakarta : Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017), hlm. 18.

ini. Kriteria umum yang dijadikan acuan pemerintah dalam memberikan subsidi adalah tingkat penghasilan pemohon dan besaran kredit maksimum yang diperbolehkan⁶

Penjualan di Perumahan Belutu Agung Permai telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan pemerintah PERMEN PUPR NO 20/PRT/M/2019. Namun, ada beberapa individu yang menyalahgunakan ketentuan tersebut dengan menyewakan kembali KPR, padahal pemilik seharusnya menempati rumah tersebut dan tidak diperbolehkan untuk disewakan.

Alasan ini didasarkan pada beberapa faktor, di mana pemilik rumah akan memperoleh pendapatan tambahan dengan melakukan penyewaan ulang KPR. Yang mana KPR tersebut dimanfaatkan sebagai sarana investasi. Praktik tersebut jelas tidak sejalan dengan tujuan program KPR Bersubsidi yang dibuat pemerintah. Situasi ini bisa terjadi karena bank tidak melakukan verifikasi yang cermat terhadap realitas di lapangan, sehingga implementasi PERMEN PUPR NO 20/PRT/M/2019 tidak sepenuhnya dijalankan oleh calon penerima KPR di Perumahan Belutu Agung Permai.

Berdasarkan uraian diatas sehubungan dengan rumah KPR berdubsidi yang tidak sepenuhnya menjalankan peraturan yang tercantum dalam PERMENPUPR No.20/PRT/M/2019, yaitu sipemilik menyewakan kembali rumah yang telah dibelinya sedangkan rumah tersebut sedang dalam proses pembayaran atau belum lunas, Oleh sebab itu peneliti mengangkat masalah ini sebagai judul penelitian dengan judul **Pelaksanaa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.20/PRT/M/2019**

⁶ Eprints Dinus, Artikel KPR (Kredit Pemilikan Rumah), http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal_12358.pdf, diunduh Pada tanggal 12 Juni 2019, pukul 20.00 WIB

Tentang kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Kandis .

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis?
2. Bagaimanakah hambatan dalam pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis?
3. Bagaimanakah Solusi dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis

2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis
3. Untuk mengetahui Solusi dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan perolehan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada perumahan Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

1. Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi peneliti secara pribadi mengenai Konsep Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam PERMENPUPR Nomor 20/PRT/M/2019.
2. Untuk memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di dunia akademik dan untuk menjadi acuan dan referensi bagi peneliti berikutnya terkait dengan permasalahan tersebut.
3. Diharapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam PERMENPUPR Nomor 20/PRT/M/2019.

D. Kerangka Teori

Negara Republik Indonesia sebagai suatu negara hukum modern yang disebut juga *welfarestate*, menghendaki agar pemerintah tidak hanya bertanggung

jawab di dalam memelihara ketertiban umum, tetapi juga harus ikut bertanggung jawab di dalam menyelenggarakan kesejahteraan umum.⁷

Pasal 28 H Ayat (1) Undang–Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD 1945 negara berkewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal.

Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahny mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal tersedianya kebutuhan terhadap rumah tersebut, pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, di tengah tingginya harga rumah.

Hal ini diwujudkan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 05 Tahun 2005 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi. Selain itu diperkuat dengan PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 perubahan atas PERMEN PUPR No.21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam mendapat kepemilikan rumah subsidi tentunya harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah diatur baik

⁷ Rozali Abdullah, *Hukum Kepegawaian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1996), hlm. 20.

dalam aturan PERMEN PUPR No 20/PRT/M/2019 maupun yang sudah ditetapkan oleh Bank BTN.

Adapun Sebagai Kerangka Teori Yang di angkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Peraturan Perundang – Undangan

a. Pengertian Menurut Bagir Manan yang mengutip pendapat P.J.P tentang

wet in materiele zin melukiskan pengertian Perundang-undangan dalam arti materil yang esensinya anatara lain sebagai berikut:

- 1) Peraturan perundang-undangan berbentuk keputusan tertulis. Karena merupakan keputusan tertulis, peraturan perundang-undangan sebagai kaidah hukum tertulis (*geschrevenrecht, written law*) .
- 2) Peraturan perundang-undangan dibentuk oleh pejabat atau lingkungan jabatan (badan, organ) yang mempunyai wewenang membuat “peraturan” yang berlaku atau mengikat umum (*algemeen*).
- 3) Peraturan perundang-undangan bersifat mengikat umum, tidak dimaksudkan harus selalu mengikat semua orang. Mengikat umum hanya menunjukkan bahwa Peraturan perundang-undangan tidak berlaku terhadap peristiwa konkret atau individu tertentu.⁸

b. Maria Farida Indrati Soeprapto menyatakan bahwa istilah perundang-undangan (*legislation, wetgeving, atau gezeetzgebbung*) mempunyai dua pengertian

⁸ Mahendra Kurniawan, dkk, *Pedoman Naskah Akademik PERDA Partisipatif*, (Yogya karta: Kreasi Total Media, 2007), Cet. Ke 1 h. 5

- 1) Perundang-undangan merupakan proses pembentukan/proses membentuk peraturan-peraturan Negara, baik tingkat pusat maupun ditingkat daerah.
- 2) Perundang-undangan adalah segala peraturan Negara, yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah.⁹

c. H. Soehino memberikan pengertian istilah perundang-undangan sebagai berikut :

- 1) Pertama berarti proses atau tata cara pembentukan peraturan-peraturan perundangan Negara dari jenis dan tingkat tertinggi yaitu undang-undang sampai yang terendah, yang dihasilkan secara atribusi atau delegasi dari kekuasaan perundang-undangan.
- 2) kedua berarti keseluruhan produk peraturan-peraturan perundangan tersebut.

2. Teori Perumahan dan Pemukiman

Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan 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. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian-bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

⁹ Undang – Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan Pasal 7.

Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan. Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh, dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.¹⁰

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.¹¹ Permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata settlements yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 (dua) arti yang berbeda:

- a. Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.

¹⁰ C. Djemabut Blaang, "*Perumahan dan Pemukiman*", Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1986, hlm. 28.

¹¹ Suparno Sastra M. Dan Endi Marlina, "*Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*", Jakarta: Rajawali Press, 2006, hlm 29.

- b. Wadah, yaitu merujuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia.

3. Teori Perbankan

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses melaksanakan usahanya. Perbankan Indonesia dalam menjalankan fungsinya berasaskan demokrasi ekonomi dan menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, serta peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan memiliki kedudukan yang strategis, yakni sebagai penunjang kelancaran sistem pembayaran, pelaksanaan kebijakan moneter dan pencapaian stabilitas sistem keuangan, sehingga diperlukan perbankan yang sehat, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kata bank berasal dari bahasa Italia banca berarti tempat penukaran uang. Pengertian bank sendiri adalah sebuah lembaga intermediasi yang menjembatani antara pemilik dana berlebih kepada yang memerlukan dana untuk kemudian diolah demi kesejahteraan bersama yang pengambilannya menurut ketentuan yang berlaku.

Sementara itu, Kasmir mendefinisikan bank sebagai berikut: "Bank adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan. Dimana kegiatan utamanya adalah

menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”.

Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 tentang Perbankan: “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”. Dari beberapa pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Bank merupakan badan usaha dalam bidang keuangan yang kegiatan utamanya yaitu menghimpun dana masyarakat (*funding*), menyalurkannya dalam bentuk kredit (*lending*), serta memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian Hukum Sosiologis dengan jenis penelitian yang dilakukan secara langsung dengan turun kelapangan untuk memperoleh informasi dan data yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini menganalisis tentang Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2019. Penelitian observasi merupakan penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi dengan menggunakan kuesioner atau wawancara sebagai alat pengumpulan data yang pokok. Dari segi sifatnya penelitian itu bersifat deskriptif, artinya dimana memberikan gambaran secara lengkap, rinci dan jelas tentang

objek yang diteliti, serta dilengkapi dengan buku-buku dan Undang – Undang yang berkaitan dengan skripsi .

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Belutu Agung Permai Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, Propinsi Riau. Adapun alasan dalam pemilihan lokasi ini yaitu dikarenakan lokasi ini menjadi tempat utama untuk mendapatkan data informasi dari Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Perumahan Belutu Agung Permai.

3. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi Penelitian

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai karakteristik yang sama.¹² Populasi adalah kelompok subjek yang hendak dikenai generalisasi hasil penelitian. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini adalah Pemilik, Developer dan Ketua PU Kabupaten Siak dari Perumahan Belutu Agung Permai, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak. Jumlah Rumah sebanyak 40 unit dan rumah ini telah dimiliki oleh 40 kepala keluarga.

b. Sampel Penelitian

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek dalam penelitian. Dalam penetapan sampel menggunakan *metode*

¹² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI-Press, 2012), hlm. 172.

random, yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang kategori sampelnya itu ditetapkan secara acak oleh peneliti.¹³

Tabel I.1
Responden yang menjadi sampel dalam penelitian

No.	Jenis Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase (%)
1.	Developer atau penjual rumah Belutu Agung Permai	8	2	25
2.	Pemilik atau pembeli rumah Belutu Agung Permai	40	12	30
3.	Kepala Dinas PU Kabupaten Siak	1	1	100

Sumber : Data primer, diolah tahun 2024

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari data primer yang terdiri atas 3 (tiga) sumber, yaitu sebagai berikut:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan sesuai dengan objek penelitian.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui kepustakaan yang bersifat mendukung data primer.
- c. Data tertier, yakni data yang diperoleh dari kamus, ensiklopedi dan sejenisnya berfungsi untuk mendukung data primer dan sekunder.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian lapangan ini, menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

¹³ Yeti, Yalid, dkk, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Edisi III*, (Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, 2023), hlm. 26.

- a. Observasi, yaitu pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian.
- b. Wawancara, merupakan kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan. Berdasarkan jenis nya peneliti menggunakan teknik wawancara non struktur dimana proses wawancara menggunakan daftar pertanyaan, akan tetapi dapat memungkinkan dapat keluar dari daftar pertanyaan, mengikuti situasi wawancara. Teknik ini ditujukan kepada Pihak Developer dan pembeli KPR bersubsidi Belutu Agung Permai di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.
- c. Kajian kepustakaan, metode ini dibutuhkan peran aktif si peneliti untuk membaca literature-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang ditelitinya. Metode ini digunakan dalam kategori penelitian hukum sosiologis sebenarnya hanya untuk mencari data sekunder guna mendukung data primer.

6. Analisis Data

Setelah data terhimpun, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif, yaitu data tidak dianalisis dengan menggunakan statistic atau matematika atau sejenisnya, namum cukup menguraikan secara deskriptif (narasi) dari data yang diperoleh. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deduktif yaitu cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu yang bersifat khusus.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Peraturan terkait perumahan KPR bersubsidi telah diatur dengan baik di dalam PERMEN PUPR NO 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Peraturan menteri tersebut telah dilaksanakan sebaik mungkin oleh Perumahan Belutu Agung Permai dengan memenuhi semua peraturan yang berlaku. Khususnya prosedur yang diterapkan dalam pemberian KPR Bersubsidi mulai dari melengkapi berkas permohonan kredit, sampai dengan persetujuan kredit.
2. Dalam penyaluran KPR Bersubsidi pada Perumahan Belutu Agung Permai mempunyai suatu hambatan yakni terkait dengan praktik sewa menyewa rumah KPR Bersubsidi yang dilakukan oleh beberapa orang ini luput dari pandangan Bank pelaksana yang mana seharusnya transaksi ini tidak boleh dilakukan karena merupakan larangan yang telah ditetapkan di dalam PERMEN PUPR No.20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Apabila melanggar, maka bank pelaksana akan melakukan pemberhentian KPR Bersubsidi. Kemudian, pembeli KPR Bersubsidi wajib mengembalikan dana kemudahan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh melalui bank pelaksana.

3. Solusi terhadap masalah penyewaan KPR bersubsidi yang dilarang dapat melibatkan penguatan pengawasan, penegakan hukum yang ketat, serta edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya menjaga kepatuhan terhadap peraturan dan ketentuan yang berlaku. Dengan langkah-langkah ini diharapkan dapat mengurangi praktik penyewaan kembali KPR bersubsidi yang melanggar aturan.

B. Saran

Adapun saran yang dapat Peneliti sampaikan pada penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Kepada pemilik KPR subsidi yang membeli rumah KPR dengan sistem kredit agar menghentikan transaksi sewa-menyewa jika rumah tersebut belum sempurna kepemilikannya, karena telah melanggar PERMEN PUPR yang sebelumnya telah disepakati untuk bersedia mengikuti semua peraturan yang berlaku.
2. Kepada bank pelaksana agar lebih ketat dalam memperhatikan bagaimana kondisi yang sebenarnya terjadi di lapangan supaya tidak terjadi pelanggaran peraturan yang sebelumnya telah disepakati bersama antara kedua belah pihak, agar PERMEN PUPR yang telah berlaku ini dapat dilaksanakan dengan sebaik mungkin dan sebagaimana mestinya tanpa ada kendala apapun.
3. Kepada penelitian selanjutnya diharapkan untuk mengkaji lebih banyak referensi yang terkait dengan karya ilmiah yang akan diteliti. Selanjutnya diharapkan kepada para peneliti agar lebih teliti dan kritis dalam memandang permasalahan-permasalahan yang terjadi dilingkungan sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

C Djemabut Blaang, "*Perumahan dan Pemukiman*", Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1986, hlm. 28.

Djoni S Ghazali, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 263

Dolfig Sandag, "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang (developer) Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang*", Lex et Societatis, Vol-III/No-02/Maret/2015, Universitas Sam Ratulangi, 2015.

Dora.kusumastuti, *Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Yustisia Edisi 93, Desember 2015, hlm 33

Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 195

Heri Murniati, *SUBSIDI KPR-RSH*, Makassar, 2010, hlm 34

Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Kontitusionalisme Indonesia*, Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada: 2013), h. 33

Mahendra Kurniawan, dkk, *Pedoman Naskah Akademik PERDA Partisipatif*, (Yogya karta: Kreasi Total Media, 2007), Cet. Ke 1 h. 5

Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), h. 1

Nukthoh Arfawie Kurdie, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK Jakarta, 2017

Rozali Abdullah, *Hukum Kepegawaian*, Rajawali Pers, Jakarta, 1996.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2012.

Suparmono, G., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta, 2009, hlm.153

Suparno Sastra M. Dan Endi Marlina, “Perencanaan dan Pengembangan Perumahan”, Jakarta: Rajawali Press, 2006, hlm 29.

Yetti, Yalid, dkk, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Edisi III*, (Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, 2023), hlm. 26.

B. Peraturan Perundang- Undangan

Undang – Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan Pasal 7.

C. Internet

Eprints Dinus, Artikel KPR (Kredit Pemilikan Rumah), (online)http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal_12358.pdf, diunduh Pada tanggal 12 Juni 2019, pukul 20.00 WIB