



**ANALISA HUKUM PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (PERSERO), TBK., KANTOR CABANG SEMARANG**

Oleh:

Devi Setiawan

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

devisetia75@gmail.com

Widyarini Indriasti Wardani

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Tempat tinggal merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok, yakni sandang yang merupakan kebutuhan akan sandangan/pakaian; pangan merupakan kebutuhan pokok manusia akan pemenuhan makanan; dan papan merupakan kebutuhan pokok manusia dalam bentuk tempat tinggal/tempat bernaung. Tempat tinggal atau dapat pula dikatakan sebagai hunian ada banyak jenis macamnya. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit dari bank untuk membayar sebuah bangunan rumah tinggal untuk dimiliki. Jaminan yang diberikan debitur berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank.

Rumusan masalah: 1) Bagaimana kriteria pemberian KPR bersubsidi?; 2) Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian KPR bersubsidi?; dan 3) Apa sajakah kendala-kendala yang dihadapi dan akibat hukum dalam pelaksanaan Perjanjian KPR bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk?. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai kriteria pemberian KPR bersubsidi, tata cara pelaksanaan pemberian KPR bersubsidi dan kendala-kendala yang dihadapi dan akibat hukum dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitiannya secara deskriptif analitis, jenis datanya berupa data primer dan data sekunder, lalu teknik pengumpulan data diperoleh melalui studi lapangan dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian didapat kendala-kendala yang dialami dari pihak bank adalah ketidakjujuran calon nasabah dalam memberikan informasi dan dari pihak calon nasabah ditolaknyanya permohonan pada saat pengajuan KPR, sedangkan dari pihak Notaris kendala terletak pada kurang telitian/kekurang hati-hatian Notaris dalam melakukan pengecekan objek jaminan KPR dengan status HGB.

Kata Kunci : Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, Bank

ABSTRACT

Housing is one of the three basic needs, namely clothing which is the need for clothing/clothing; food is a basic human need for food fulfillment; and the board is a basic human need in the form of a place to live/shade. There are many types of residence or it can also be said as a residence. Home Ownership Credit Agreement (KPR) is a loan given by a bank to a debtor to be used to buy or pay for a residential building with the land to be owned or occupied. In this agreement, the debtor usually provides collateral in the form of houses and land purchased with the bank's credit facilities. The formulation of the problem in this study is 1) How the criteria for granting subsidized mortgages; 2) How is the procedure for the implementation of the provision of subsidized mortgages; and 3) What are the obstacles faced and the legal consequences in implementing the subsidized mortgage agreement at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. The research method used is normative juridical. The research specifications are descriptive analytical, the types of data are primary data and secondary data, then data collection techniques are obtained through field studies and library studies. This study aims to examine more deeply the criteria for granting subsidized mortgages, procedures for implementing subsidized mortgages and the obstacles faced and legal consequences in their implementation. The results of the study showed that the constraints experienced by the bank were the dishonesty of prospective customers in providing information and from the prospective customers the rejection of the application at the time of submitting a mortgage, while from the Notary the constraint lies in the lack of thoroughness/lack of caution of the Notary in checking mortgage collateral object with HGB status.

Keywords: *Agreement, Subsidized Home Ownership Loan, Bank*

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal yang memenuhi syarat layak huni yang disebut rumah dapat dipenuhi dengan mudah pada saat ini. Kebutuhan tersebut semakin hari semakin meningkat seiring dengan kebutuhan rumah oleh warga masyarakat. Kebutuhan rumah tersebut dapat dipenuhi melalui berbagai cara, antara lain penyediaan lahan, pembangunan perumahan oleh pengembang, penyediaan lahan siap huni per kapling dan lain sebagainya. Kebutuhan rumah merupakan masalah bagi warga secara individu dan masalah nasional.

Semakin terpenuhinya kebutuhan papan tersebut menunjukkan kesejahteraan masyarakat semakin meningkat dan merupakan bagian dari keberhasilan pembangunan. Sektor perekonomian menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan pembangunan.

Pada sisi lain, tidak semua warga masyarakat mampu untuk membeli rumah ataupun lahan secara kontan, artinya membutuhkan bantuan pihak lain untuk memiliki rumah. Pihak lain yang dimaksud adalah pihak yang menyediakan dana kebutuhan akan rumah tersebut.

Lembaga yang dimaksud dan memiliki peranan penting dalam perkreditan adalah bank. Dalam dunia bisnis perbankan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik yang bersifat subsidi maupun non-subsidi merupakan salah satu produk perbankan yang sangat penting.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan

Kawasan Permukiman, menjelaskan mengenai Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan kredit untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat. Penyediaan kredit tersebut untuk mewujudkan tersedianya papan yang terjangkau oleh warga masyarakat yang membutuhkan, namun juga tetap memberikan keuntungan bagi para pengembang. Pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama untuk golongan masyarakat kelas menengah ke bawah yang tidak mampu membeli secara tunai, dengan cara pembelian secara kredit melalui lembaga perbankan.

Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut.

Salah satu bank yang melaksanakan KPR bersubsidi adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Pelaksanaan KPR di bank BTN yaitu debitur hanya membuat dan menandatangani Perjanjian Pokok KPR bersubsidi yang dibuat dibawah tangan, diikuti dengan pembuatan Pengakuan Hutang dan pembuatan SKMHT tanpa diikuti dengan pembuatan APHT guna pemasangan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan KPR bersubsidi termasuk Program Pemerintah yang ditujukan untuk pengadaan perumahan rakyat, dimana guna penyelesaian KPR bersubsidi tersebut tidak diperlukan pemasangan Hak Tanggungan dan cukup dengan pembuatan SKMHT. KPR bersubsidi mengacu pada batasan nilai jual objek/harga rumah bersubsidi tersebut, sebagaimana Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 81/PMK.010/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai juncto Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah juncto Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Yang Diperoleh Melalui Kredit/ Pemilikan Rumah Bersubsidi juncto Pasal 2 huruf b angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kriteria pemberian KPR bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK ?
2. Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian KPR bersubsidi ?
3. Apa sajakah kendala-kendala yang dihadapi dan akibat hukum dalam pelaksanaan Perjanjian KPR bersubsidi ?

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kriteria KPR Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Suatu patokan sifat atau karakteristik yang ditetapkan sebagai alat pembanding bagi karakteristik-karakteristik lainnya dikenal dengan istilah kriteria. Kriteria juga berarti patokan titik batas untuk menetapkan suatu keputusan. Diatas titik batas tersebut dinyatakan keputusan tertentu, dibawah titik batas dinyatakan keputusan yang sebaliknya.¹

Selain kriteria ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dan tidak dapat dipisahkan dari kriteria dalam pemberian/pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah/KPR Bersubsidi. Kredit Pemilikan Rumah/KPR Bersubsidi di PT.Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, yang dikenal dengan istilah KPR BTN Subsidi untuk program pemilikan rumah dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan R.I. Indonesia untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dalam pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun.²

Kriteria, syarat dan ketentuan dalam pelaksanaan KPR BTN Subsidi yang merupakan program pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), antara lain adalah:³

- a. Calon penerima KPR BTN Subsidi/Nasabah/Pemohon adalah seluruh Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 Tahun dan/atau telah menikah;
- b. Usia calon penerima KPR BTN Subsidi/Nasabah/Pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo;
- c. Pemohon maupun pasangannya (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas;
- d. Gaji dan/atau penghasilan pokok tidak melebihi dari:
 - 1) Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Tapak sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah)
 - 2) Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Susun sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)
- e. Memiliki e-KTP dan benar-benar terdaftar dalam Dukcapil;
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- g. Pihak pengembang selaku pemilik objek agunan untuk KPR bersubsidi wajib terdaftar di Kementerian PUPR;

¹ <https://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-kriteria/>, diakses pada tanggal 7 Agustus

² <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021

³ Dinda, Wawancara, *Analisis Kredit di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk.*, Cabang Semarang, 23 Agustus 2021

h. Spesifikasi rumah harus dan diwajibkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau sesuai dengan peraturan pemerintah;

Pemerintah dalam pelaksanaan KPR Bersubsidi telah memiliki 2 program dalam penyaluran bantuan/subsidinya, antara lain melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan melalui Subsidi Selisih Bunga.⁴

Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bantuan subsidi perumahan disiapkan sebanyak 380.376 unit pada tahun 2021, dengan total anggaran sebesar Rp. 21,69 triliun. Bantuan tersebut terdiri dari empat program, yakni:⁵

a. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan/FLPP

Alokasi dana bantuan pemerintah untuk program FLPP ini sebesar Rp.16.66 triliun atau sebanyak 157.500 unit.

b. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)

Alokasi dana bantuan untuk program BP2BT senilai Rp. 1,6 triliun atau sebanyak 39.996 unit.

c. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)

Alokasi dana untuk SBUM senilai Rp. 630 miliar atau sebanyak 15.750 unit.

d. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)

Alokasi dana Tapera berasal dari dana masyarakat sebesar Rp. 2,8 triliun atau setara dengan 25.380 unit.

Sebelum pelaksanaan akad kredit KPR BTN bersubsidi dilaksanakan, calon pemohon hendaknya mengetahui beberapa hal yang berhubungan dengan KPR BTN bersubsidi tersebut, antara lain:⁶

a. Hak Pemohon/Debitur/Nasabah⁷

1) Pemohon/debitur/nasabah dapat menerima kemudahan dalam memperoleh rumah melalui fasilitas KPR BTN Subsidi apabila memenuhi kriteria kelompok sasaran KPR BTN Subsidi;

2) Pemohon/debitur/nasabah memperoleh hak atas kebebasan/dibebaskan dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku;

3) Pemohon/debitur/nasabah memperoleh rumah sejahtera yang dibiayai oleh KPR BTN Subsidi dalam kondisi siap huni sesuai dengan ketentuan KPR BTN Subsidi yang berlaku.

b. Kewajiban Pemohon/Debitur/Nasabah⁸

1) Pemohon/debitur/nasabah memiliki kewajiban untuk membayar angsuran KPR BTN Subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas;

⁴ <https://www.google.com/amp/s/m.bisnis.com/amp/read/20210202/47/1351223/simak-syarat-daftar-fasilitas-kpr-bersubsidi-flpp-2021>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021.

⁵ Dinda, *Loc. Cit.*

⁶ Yudo Widodo, Wawancara, *Vendor Edisi Semua Bank kecuali Bank BCA*, 19 Agustus 2021.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

- 2) Pemohon/debitur/nasabah diwajibkan untuk menggunakan sendiri dan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggalnya;
 - 3) Pemohon/debitur/nasabah memiliki kewajiban menjaga, merawat dan memelihara rumah sejahtera dengan baik.
- c. Larangan-larangan terhadap Pemohon/Debitur/Nasabah⁹
- 1) Pemohon/debitur/nasabah dilarang untuk menunggak atas angsuran pembayaran kredit KPR BTN Subsidi;
 - 2) Pemohon/debitur/nasabah dilarang untuk memberikan keterangan/ pernyataan/dokumen yang tidak benar atau palsu dalam pengajuan KPR BTN Subsidi;
 - 3) Pemohon/debitur/nasabah setelah menerima fasilitas KPR BTN Subsidi dilarang untuk melantarkan rumah atau tidak menghuni rumah yang dijadikan agunan sebagai objek KPR BTN Subsidi;
 - 4) Pemohon/debitur/nasabah setelah menerima fasilitas KPR BTN Subsidi dilarang untuk menyewakan atau mengalihkan kepemilikan rumah dikecualikan:
 - a) Pemohon/debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan);
 - b) Pemohon/debitur/nasabah telah menempati dan/atau melakukan penghunian atas objek KPR BTN Subsidi dan telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
 - c) Pemohon/debitur/nasabah telah menempati dan/atau melakukan penghunian atas objek KPR BTN Subsidi dan telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; dan
 - d) Pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Sanksi yang diberikan terhadap Pemohon/Debitur/Nasabah¹⁰
- 1) Sanksi diberikan jika Pemohon/Debitur/Nasabah melakukan:
 - a) Memberikan data/dokumen tidak benar pada saat mengajukan permohonan KPR BTN Subsidi;
 - b) Tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun;
 - c) Berpenghasilan melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran;
 - d) Rumah yang dibeli melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri, dalam hal ini sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah;

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

- e) Pemohon/debitur/nasabah menyewakan atau mengalihkan kepemilikan atas rumah sebagai objek KPR BTN Subsidi;
 - f) Pemohon/debitur/nasabah pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah, dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
- 2) Sanksi yang dijatuhkan/diberikan kepada pemohon/debitur/nasabah berupa:
- a) Penghentian bantuan/kemudahan KPR BTN Subsidi kepada pemohon/debitur/nasabah;
 - b) Pengembalian bantuan/kemudahan KPR BTN Subsidi yang telah diterima pemohon/debitur/nasabah kepada pemerintah melalui bank terkait;
 - c) Wajib membayar PPN terutang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Pemohon/Debitur/Nasabah Wajib Memenuhi Kelengkapan Berkas¹¹
- 1) Kelengkapan dokumen pribadi, antara lain:
 - a) Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo terbaru Pemohon dan Pasangan;
 - b) Foto Copy E-KTP;
 - c) Foto Copy Kartu Keluarga;
 - d) Foto Copy Surat Nikah/Cerai;
 - 2) Kelengkapan dokumen penghasilan untuk pegawai:
 - a) Slip gaji terakhir/Surat Keterangan Penghasilan;
 - b) Foto copy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi);
 - 3) Kelengkapan dokumen penghasilan untuk wiraswasta:
 - a) SIUP, TDP;
 - b) Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir;
 - 4) Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri:
 - a) Foto Copy Izin Praktek;
 - 5) Rekening Koran 3 bulan terakhir, dari bank yang bersangkutan;
 - 6) Foto Copy NPWP;
 - 7) Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas meterai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap;
 - 8) Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat KTP diterbitkan;
 - 9) Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP;
 - 10) Surat keterangan Pindah Tugas untuk TNI/Polri/PNS yang mengajukan KPR BTN Subsidi ke dua;
 - 11) Persyaratan Dokumen Jaminan, berupa Sertifikat Tanah/Rumah.

¹¹ *Ibid.*

2. Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi.

Pengajuan KPR bersubsidi didasarkan pada terpenuhinya kriteria sebagaimana yang dipersyaratkan dalam KPR BTN Subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tahapan yang harus dilaksanakan, antara lain:¹²

a. Pengenalan Produk

Pada tahapan ini, pihak bank selaku pemberi KPR menyampaikan berbagai macam kredit kepada pemohon, yang akan mempertimbangkan produk kredit mana yang diambil, dan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan pemohon.

b. Syarat dan ketentuan untuk pengajuan kredit

Pada tahapan ini calon debitur/pemohon dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera, dan syarat dan ketentuan pengajuan KPR disampaikan melalui *loan service* ditindaklanjuti dengan wawancara.

c. Wawancara

Pada tahap wawancara ini merupakan tahapan yang sangat penting, dimana calon penerima KPR Subsidi/KPR Sejahtera akan menentukan hasil akan diterima ataukah ditolak atas permohonannya. Tahap wawancara ini sebagai hasil analisis *loan service* yang kemudian untuk mengetahui detail pemohon sesuai 5C dan 7P. kewenangan untuk memperoleh informasi dari pemohon menjadi kunci untuk dapat direalisasinya KPR. Oleh sebab itu kejelian dan kecermatan *loan service* menjadi kunci untuk kelayakan pemohon memperoleh kredit.

Setelah dianggap layak oleh *loan service*, maka disampaikan pula ketentuan pengajuan KPR Bersubsidi/KPR Sejahtera tapak maupun KPR Sejahtera Susun serta cara perhitungan bunga yang di pakai oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Dalam hal ini ada dua program dukungan untuk KPR Subsidi dari pemerintah, antara lain melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Subsidi Selisih Bunga.¹³

d. BI Cheking

Pada tahapan ini merupakan tahapan yang berhubungan dengan sistem perbankan, dimana ditolak atau diterimanya permohonan nasabah tergantung dari track record si pemohon itu sendiri. Pengecekan pinjaman calon debitur didasarkan pada data dari bank lain serta kemampuan pemohon untuk memenuhi kewajibannya (mampu atau tidak mampu mengangsur) pinjaman yang ada. Apabila calon debitur memenuhi syarat maka permohonan kredit dikabulkan. Apabila tidak bisa mengangsur maka permohonan kredit ditolak dengan memberikan surat penolakan kepada calon debitur.

e. DUP (Daftar Usulan Pemohon) dan OTS (*On The Spot*)

¹² Dinda, *Loc.Cit.*

¹³ <https://www.google.com/amp/s/m.bisnis.com/amp/read/20210202/47/1351223/simak-syarat-daftar-fasilitas-kpr-bersubsidi-flpp-2021>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021.

Daftar usulan Pemohon berisikan berkas kelengkapan mengenai pemohon berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan. Daftar ini dapat langsung dibuat untuk calon debitur yang berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri, namun juga untuk pemohon lain yang dapat diperhitungkan mampu untuk memenuhi kewajibannya.

OTS (*On The Spot*) adalah peninjauan langsung ke lapangan dalam pemeriksaan terhadap usaha yang dimiliki calon debitur, dan akan menentukan terpenuhi atau tidak kriteria yang sudah ditentukan. OTS dilaksanakan sebagai langkah antisipasi di kemudian hari tentang pemenuhan kewajiban, sehingga akan terhindar adanya kredit macet kemudian hari.

f. Realisasi Kredit

Pada tahapan ini, berkas-berkas mengenai pemohon kredit sebagai hasil pengecekan dan wawancara oleh loan service dari tahap awal hingga DUP atau OTS, diserahkan pada komisi pemutus kredit memperoleh persetujuan. Pada tahap ini ada dua putusan yang dapat diambil bagi calon debitur yang berpenghasilan tetap yaitu pengecekan tentang pemenuhan kriteria. Kriteria tidak dipenuhi maka akan dibuatkan surat penolakan, tetapi apabila memenuhi kriteria, maka akan dibuatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Calon debitur yang telah mendapatkan SP3K akan menunggu penyelesaian rumah tersebut. Rumah temenjadi jaminan pemohon kepada bank, dan surat kepemilikan rumah akan diberikan pada saat debitur melunasi kewajibannya kepada bank. Realisasi perjanjian kredit ini ditandatangani dihadapan Notaris (Akad Kredit).

g. Akad Kredit

Pada pelaksanaan akad kredit Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam keabsahan legalitas dalam peralihan haknya. Akad kredit dihadapan Notaris merupakan bukti adanya perjanjian KPR.

3. Kendala-Kendala Yang Dihadapi dan Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Pada setiap perjanjian yang terjadi dapat dipastikan akan timbul suatu permasalahan-permasalahan/kendala-kendala, baik yang terjadi sebelum waktu perjanjian telah lahir, pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan dan/atau maupun setelah perjanjian itu lahir/dilaksanakan. Dalam pelaksanaan perjanjian KPR bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., sebagaimana penelitian ini, kendala yang sering terjadi/ditemui tersebut dapat penulis rangkum sebagai hasil penelitian, antara lain:

a. Kendala yang dihadapi oleh kreditur.¹⁴

Pada penyeleksian calon debitur terdapat masalah/kendala yang antara lain:¹⁵

- 1) Kendala yang timbul berkenaan dengan *character* (watak) debitur;
- 2) Kendala yang berhubungan dengan *collateral*;
- 3) Kendala yang berhubungan dengan *Condition*/kondisi.

¹⁴ Dinda, *Loc.Cit.*

¹⁵ *Ibid.*

b. Kendala-kendala yang dihadapi oleh debitur.¹⁶

Secara umum kendala-kendala yang dihadapi nasabah/debitur dalam pelaksanaan KPR bersubsidi terletak pada saat pengajuan KPR bersubsidi. Hal ini dapat dilihat dari faktor penyebab terjadi kegagalan dalam pengajuan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk., antara lain:¹⁷

- 1) Ada yang berasal dari pihak perusahaan dan dari pihak debitur. Dari pihak perusahaan (*intern*), ketidak kejujuran debitur, keterbatasan penghasilan debitur (*Condition*) dan nilai jaminannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku pada prosedur perusahaan (*Collateral*);
 - 2) Dari pihak debitur (*ekstern*) lebih disebabkan adanya debitur yang tidak sungguh-sungguh dalam pengajuan permohonan KPR bersubsidi yang terbukti dengan prasyarat yang tidak dilengkapi, terdapat debitur yang melarikan diri, mampu membayar tapi tidak mau melunasi kewajiban (*Character*).
- c. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dan akibat hukumannya.¹⁸

Kendala yang dihadapi Notaris/PPAT pada saat pelaksanaan KPR bersubsidi, terutama untuk objek tanah yang memiliki status Hak Guna Bangunan. Hal ini sering terjadi terutama pada saat telah terselesaikannya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dalam pembuatan akta Perjanjian Kredit (PK) dengan jaminan benda tidak bergerak (tanah) bersertifikat harus memperhatikan bahwa tanahnya dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang mempunyai batas waktu tertentu, misalnya paling lama 25 tahun (yang tertulis), meskipun pada dasarnya dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu yang sama.

HGB yang dijadikan jaminan kredit adakalanya masa pengembalian utang-piutang lebih panjang dari pada sisa jangka waktu HGB yang tertulis dalam sertifikat HGB, misalnya masa pinjaman 10 tahun, ternyata yang dijadikan jaminan HGB yang masa berlakunya kurang atau lebih pendek dari masa pinjaman.

Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, menegaskan bahwa salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, dan HGB-nya habis maka Hak Tanggungan atas tanah tersebut berakhir atau hapus, karena tanah kembali menjadi tanah negara.

Peran Notaris/PPAT dalam pelaksanaan KPR bersubsidi sangatlah nyata dan penting sekali. Hal ini dapat dilihat dari akibat hukum yang ditimbulkan atas pelaksanaan KPR bersubsidi tersebut dengan lahirnya suatu perikatan ditandai dengan ditanda-tanganinya Perjanjian.

¹⁶ Yudo Widodo, *Loc. Cit.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Riefki Adian, *Loc. Cit.*

Kredit oleh para pihak, baik pihak nasabah/debitur selaku penerima fasilitas KPR bersubsidi dan/atau pihak bank/kreditur selaku pihak pemberi fasilitas KPR bersubsidi.¹⁹

Lahirnya perjanjian sebagai perbuatan hukum yang lahir berdasarkan akta Notaris, mempunyai arti penting karena merupakan bukti otentik perjanjian KPR. Aktanya bersifat Konstitutif yaitu substansi akta artinya adanya hubungan hukum baru yang melahirkan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabahnya. Daya ikat secara hukum akta Notaris yang Konstitutif tergantung kepada keinginan para pihak sendiri untuk melaksanakan substansi akta tersebut sebagai akibat hukumnya.²⁰

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan:

- a. Kriteria, syarat dan ketentuan dalam pelaksanaan KPR BTN Subsidi yang merupakan program pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), berdasarkan hal-hal yang khususnya menyangkut:
 - 1) Batasan usia minimal 21 tahun dan tidak melebihi usia 65 tahun pada saat jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
 - 2) Pemohon belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah, dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas;
 - 3) Gaji dan/atau penghasilan pokok tidak melebihi dari:
 - a) Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Tapak sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
 - b) Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Susun sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
 - 4) Pihak pengembang selaku pemilik objek agunan untuk KPR bersubsidi wajib terdaftar di Kementerian PUPR;
 - 5) Spesifikasi rumah harus dan diwajibkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau sesuai dengan peraturan pemerintah.
- b. Tata cara pelaksanaan pemberian KPR Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, antara lain harus melalui beberapa tahapan, yaitu:
 - 1) Pengenalan produk;
 - 2) Penjelasan syarat dan ketentuan pengajuan kredit;
 - 3) Wawancara;
 - 4) BI Cheking;

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

- 5) Daftar Usulan Pemohon dan *On The Spot*;
 - 6) Realisasi Kredit
 - 7) Akad Kredit
- c. Dalam pelaksanaan perjanjian KPR Bersubsidi terdapat kendala-kendala yang dihadapi dan akan menimbulkan akibat hukum, antara lain:
- 1) Kendala-kendala yang dihadapi oleh kreditur, antara lain:
 - a) Kendala yang timbul berkenaan dengan character (watak) debitur;
 - b) Kendala yang berhubungan dengan *collateral*;
 - c) Kendala yang berhubungan dengan *Condition*/kondisi.
 - 2) Kendala-kendala yang dihadapi oleh nasabah/debitur terletak pada saat pengajuan KPR bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk;
 - 3) Kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dan akibat hukumnya, terutama untuk objek tanah yang memiliki status Hak Guna Bangunan. Hal ini sering terjadi terutama pada saat telah terselesaikannya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dalam pembuatan akta Perjanjian Kredit (PK) atau Utang–Piutang atau Pinjaman dengan jaminan benda tidak bergerak (tanah) bersertifikat yang harus diperhatikan yaitu jika tanahnya dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang mempunyai batas waktu tertentu, misalnya paling lama 25 tahun (yang tertulis), meskipun pada dasarnya dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu yang sama, sedangkan untuk jangka waktu Perjanjian Kreditnya (PK) bisa melebihi dari batas waktu berakhirnya hak.

2. Saran

Dari kesimpulan diatas, penulis dapat mengambil beberapa saran, antara lain:

- a. Dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, hendaknya baik calon nasabah/debitur dan bank/kreditur, pada tahap awal pengajuan harus benar-benar mengedepankan kejujuran dan keterbukaan akan data dan informasi dari masing-masing pihak. Hal ini sangat membantu baik calon nasabah/debitur akan diterimanya permohonan pengajuan KPR bersubsidi. Dan apabila ditolak, dengan kejujuran serta keterbukaan akan data dan informasi dari calon nasabah/debitur, nasabah/debitur akan segera dapat memenuhi/melengkapi kekurangan- kekurangan yang ada, sehingga dapat memenuhi kriteria penerima KPR subsidi dan dapat diajukan kembali;
- b. Dalam pelaksanaan KPR Subsidi ini notaris hendaknya memperhatikan dan mengindahkan mengenai prinsip kehati-hatian. Sebagai pejabat umum, seorang Notaris harus memegang teguh prinsip kehati-hatian, oleh sebab pertanggungjawaban seorang Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah seumur hidup. Dalam membuat akta otentik Notaris harus mendahulukan prinsip kehati-hatian utamanya akta mengenai perjanjian, sebab akta mengenai perjanjian umumnya mempunyai konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi (melanggar kesepakatan) oleh para pihak. Akta sebagai produk yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang sempurna sesuai

dengan asas *Presumptio Justea Causa* dimana demi kepastian hukum, akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat harus dianggap benar dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebelum dibuktikan sebaliknya. Berkenaan dengan jaminan yang berstatus HGB (Hak Guna Bangunan), hendaknya Notaris benar-benar memperhatikan dan melakukan pengecekan secara detail akan berakhirnya Hak Kepemilikan atas sertifikat HGB tersebut yang dijadikan objek jaminan, sehingga terhindar dari berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan karena dengan panjangnya jangka waktu Hak Guna Bangunan agar tanah yang dimiliki debitor tidak jatuh kepada Negara, sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kreditnya (PK) sebagai Perjanjian Pokok.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adjie, Habib. (2016). *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT (Kapita Selekta Notaris & PPAT) (1)*, Cet. 1, Sinergi Offset, Semarang

Arikunto, Suharsimi. (2006). *Metode Penelitian: Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta

Badruzaman, Mariam Darius. (1991). *Perjanjian Kredit Bank, Cet. Ke-V*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

-----, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung

-----, 2005, *Perjanjian Kredit*, Alumni, Bandung

Bahsan, M. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta

Budiono, Herlien. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

-----, (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Burhan, Bungin. (2001). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Djumhana, Muhamad. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Fuady, Munir. (1996). *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Harahap, M. Yahya. (1986) *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Hermansyah. (2009). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta

Hasan, Djuhindah. (2011) *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta

Hay, Marhainis Abdul. (1975). *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung

- HS, H. Salim. (2007). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Ibrahim, Johannes. (2004). *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung
- Lotulung, Paulus Effendi. (1993). *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri Ke-1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (Edisi II dengan Revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Marzuki, Peter Mahmud. (2010). *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno. (2003). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta
- Muhammad. (2009). *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Cet. 1, UII Press, Yogyakarta
- Muljadi, Gunawan., Kartini dan Widjaja. (2003). *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RadjaGrafindo Persada, Jakarta
- Naja, H.R. Daeng. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rahman, Hasanuddin. (1995). *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rosadi, Otong., dan Andi Desmon. (2012). *Studi Politik Hukum Suatu Optik Ilmu Hukum*, Cet. 1, Thafa Media, Yogyakarta
- Setiawan, R. (1987). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung
- Situmorang, Victor M. (1993). dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta
- Sjahdeini, Remy. (1999). *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Penerbit Alumni, Bandung
- Soekanto, Soerjono. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (1990). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajawali Perss, Jakarta
- . (2013). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok

Subagyo, Joko. (2006). *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta

Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung

Untung, H. Budi. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta, Andi Offset

Usman, Rachmadi. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 81/PMK.010/2019 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa Dan Pelajar, Serta Perumahan Lainnya, Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

ARTIKEL

Aprianto, Yohanes Benny. (2015). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi*, Jurnal, Yogyakarta

Budiono, Herlien. (2006). *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November

Hariss, Abdul. (2014). *Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi*, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Vol.14, No.4

Hibatullah, Fauzan Takalamingan. (2018). *Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern 13 (4), 2018, 830-840

Miftahudin. (2015). *Analisis Yuridis Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Take Over Atas Kepemilikan Rumah Dan Hukumnya (Studi Kasus di PT. Bank BNI Syariah Cabang Semarang)*, Tesis, Semarang

Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi, Jambi.

Suprptomo, Heru. (1994). *Segi Hukum Penanganan Kredit Macet dan Pengaturan Masalah Rahasia Bank*, makalah Diskusi Panel BUPLN- Mahkamah Agung 6-7 Desember 1994.

INTERNET

Febrianto, Dimas Fakhrol, *Peranan Notaris dalam Perjanjian Kredit Guna Memenuhi Prinsip Kehati-hatian Perbankan*, <http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/2012/06/01/peranan-notaris-dalam-perjanjian-kredit-guna-memenuhi-prinsip-kehati-hatian-perbankan/>, diakses pada tanggal 02 Pebruari 2021

Ferdianto, Marindra Prahandi, *Perbuatan Melanggar Hukum atau Wanprestasi*, m.hukumonline.com/klinik/detail/cl2028/perbuatan-melanggar-hukum-atau-wanprestasi?, diakses pada tanggal 22 Pebruari 2021

<http://dir.unikom.ac.id/jbptunikompp-gdl-serlipurna-26160>, diakses pada tanggal 23 Pebruari 2020 <http://kbbi.web.id/yuridis>, diakses 15 Januari 2020 <http://www.gurupendidikan.com/13-pengertian-analisis-menurut-para-ahli-didunia>, di akses 21 Pebruari 2020

<https://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-kriteria/>, diakses pada tanggal 7 Agustus 2021

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_Tabungan_Negara., diakses pada tanggal 20 Januari 2020

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, Kredit pemilikan rumah- Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, diakses pada tanggal 15 Pebruari 2020

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/Rumah>, diakses pada tanggal 13 Maret 2021

<https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>, diakses 21 Pebruari 2020

<https://kbbi.web.id/kriteria.html>, diakses pada tanggal 7 Agustus 2021

<https://m.bisnis.com/ekonomi-bisnis/read/20210809/47/1427635/masih-tinggi-peminat-kementerian-pupr-tambah-kuota-kpr-subsidi-btn>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2021

<https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021

<https://www.google.com/amp/s/m.bisnis.com/amp/read/20210202/47/1351223/si-mak-syarat-daftar-fasilitas-kpr-bersubsidi-flpp-2021>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021

www.BI.go.id, *Survei Harga Properti Residensial*, Bank Indonesia, diakses pada tanggal 15 Pebruari 2020