

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era sekarang ini semakin pesatnya laju perkembangan ekonomi, teknologi, dan pengetahuan modern memaksa masyarakat untuk tumbuh menjadi masyarakat modern. Rasionalitas masyarakat yang semakin berkembang menuntut kebutuhan masyarakat akan rumah yang semakin meluas, dan mempengaruhi laju arah pembangunan nasional. Pada saat sekarang ini arah pembangunan nasional semakin ditekankan pada upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi masyarakat perekonomian menengah kebawah. Salah satu program pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat perekonomian menengah kebawah, adalah pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang layak huni serta memenuhi syarat lingkungan.

Pada hakekatnya pembangunan nasional adalah pembangunan Indonesia yang seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional tidak diperuntukan hanya untuk suatu golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat serta harus benar-benar dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat. Rumah sendiri sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang pokok. Media rumah menjadi sarana bagi manusia untuk melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk

memberikan perlindungan utama terhadap adanya ancaman eksternal, seperti terhadap kondisi iklim maupun terhadap ancaman lainnya. Selain itu rumah juga dapat memberikan kenyamanan tersendiri setelah menjalani aktifitas diluar yang melelahkan.

Keinginan untuk memenuhi kebutuhan perumahan ini, seringkali terbentur pada situasi ekonomi yang kerap kali berubah. Sedangkan pada masa sekarang ini laju kenaikan harga barang yang tidak stabil mempengaruhi tingkat daya beli masyarakat khususnya kebutuhan akan rumah. Untuk memenuhi kebutuhan utama yang disebut rumah sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat perlindungan utama diperlukan biaya yang tidak sedikit.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 disebutkan dalam BAB IV ARAH, TAHAPAN, DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN JANGKA PANJANG TAHUN 2005–2025, adalah bahwa pembangunan bidang perumahan dan pemukiman ditujukan antara lain :

- a. penyelenggaraan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, memadai, layak, dan terjangkau oleh daya beli masyarakat serta didukung oleh prasarana dan sarana permukiman yang mencukupi dan berkualitas yang dikelola secara profesional, kredibel, mandiri, dan efisien;
- b. penyelenggaraan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang mandiri mampu membangkitkan potensi pembiayaan yang berasal dari masyarakat dan pasar modal, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan pemerataan dan penyebaran pembangunan

- c. pembangunan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang memperhatikan fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup.

Dengan mengacu pada kehendak Undang-Undang Republik Indonesia No.17 Tahun 2007 tersebut di atas serta mengingat bahwa pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh masyarakat dan pemerintah. Salah satu upaya yang ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi kebawah, dengan menyediakan dana-dana dalam bentuk program pembiayaan khususnya di bidang perumahan dan pemukiman dengan menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), adapun beberapa tipe rumah yang ditawarkan pihak bank difasilitasi pihak bank berdasarkan bank BTN adalah :

- 1) Rumah BTN tipe 22/60, Kamar tidur 1 dan Kamar mandi 1, sisa tanah lebih lebar.
- 2) Rumah BTN tipe 30/60, Kamar tidur 2 dan Kamar mandi 1.
- 3) Rumah BTN tipe 36/60, Kamar tidur 2 dan Kamar mandi 1.
- 4) Rumah BTN tipe 22/72, Kamar tidur 1 dan Kamar mandi 1, sisa tanah lebih lebar.
- 5) Rumah BTN tipe 30/72, Kamar tidur 2 dan Kamar mandi 1.
- 6) Rumah BTN tipe 36/72, Kamar tidur 2 dan Kamar mandi 1.
- 7) Rumah BTN tipe 45/60, Kamar tidur 2, Kamar mandi 1, dan dapur siap pakai.
- 8) Rumah BTN tipe 45/72, Kamar tidur 2, Kamar mandi 1, dan dapur siap pakai.

9) Rumah BTN tipe 45/90, Kamar tidur 2, Kamar mandi 1, dan dapur siap pakai.

10) Rumah BTN tipe 45/120, Kamar tidur 2, Kamar mandi 1, dan dapur siap pakai, sisa tanah lebar.

Tingginya permintaan akan perumahan developer mulai menyelenggarakan sendiri paket pembiayaan untuk perumahannya, ada yang dengan jalan mengumpulkan calon pembeli berdasarkan pesanan (*indent*), ada pula yang menyediakan perumahan siap huni terlebih dahulu dan baru dijual kemudian. Mengingat dana yang dibutuhkan untuk investasi di bidang perumahan cukup besar, peluang ini dimanfaatkan oleh lembaga keuangan khususnya perbankan dengan mengeluarkan produk berupa paket kredit perumahan. Bank sebagai pelaku usaha yang menyediakan dana bagi para nasabahnya atau konsumen sebagai orang yang memakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup. Ditinjau dari sisi hukum termasuk dalam hubungan hukum perjanjian, dimana melibatkan dua pihak yaitu bank dan nasabah atau dalam hal ini konsumen sebagai pembeli perumahan yang memakai jasa bank sebagai penyedia dana.

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

Pemberian kredit sendiri sebagai produk dari bank merupakan salah satu fungsi utama dari bisnis perbankan, yakni fungsi menyalurkan dana kepada pihak yang memerlukan setelah menerima pengumpulan dana dari para penyimpan dana. Fungsi ini juga memberikan *return* atau penghasilan yang paling besar sebanding dengan resiko yang dihadapi perbankan.¹

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dalam ketentuan pasal 1 ayat 11 disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Adapun kredit mempunyai unsur-unsur :

1. Adanya badan atau orang yang memiliki uang, barang atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain. orang atau barang demikian lazim disebut kreditur,
2. Adanya pihak yang membutuhkan/meminjam uang, barang atau jasa. pihak ini lazim disebut debitur,
3. Adanya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur,
4. Adanya janji dan kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur,
5. Adanya perbedaan waktu yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang, barang atau jasa oleh kreditur dengan pada saat pembayaran kembali dari debitur,

¹Gunarto Suhardi, 2003, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, hlm 75

6. Adanya resiko yaitu sebagai akibat dari adanya perbedaan waktu seperti diatas, dimana masa yang akan datang merupakan suatu yang belum pasti, maka kredit itu pada dasarnya mengandung resiko, termasuk penurunan nilai uang karena inflasi dan sebagainya,
7. Adanya bunga yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur (walaupun ada kredit yang tidak berbunga).²

Karena situasi ekonomi yang tidak stabil, tidak banyak masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai. Masalah ini dapat diatasi dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perbankan. Sebagaimana kredit pada umumnya, maka KPR juga merupakan sebuah perjanjian yang dalam hal ini termasuk perjanjian kredit. Dimana bank sebagai pihak yang meminjamkan uang kepada nasabahnya.

Sebagaimana layaknya perjanjian kredit biasa, perjanjian KPR juga dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu, isi atau klausulanya telah disusun dan disiapkan sebelumnya oleh pihak Bank. Dengan demikian, nasabah KPR hanya dihadapkan pada satu pilihan yaitu menerima semua isi dari perjanjian KPR tersebut. Dalam hal ini nasabah bank merupakan konsumen yang dimana menggunakan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga dan orang lain sebagai pihak dari pembeli rumah. Sehingga secara umum dapat dilihat bahwa posisi konsumen sangatlah lemah bila dibandingkan dengan pihak Bank, baik dilihat dari segi ekonomi,

²<http://www.kajianpustaka.com/2013/02/Pengertian-Unsur-dan-Fungsi-Kredit.html>, Muchlisin Riadi, Pengertian Unsur dan Fungsi Kredit, hlm 1, 22 Agustus 2015

pengetahuan teknis maupun dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan.

Contoh nyata yang menunjukkan lemahnya posisi konsumen (debitur), dapat dilihat dalam contoh surat perjanjian yang disajikan penulis dalam lampiran yakni dalam pasal 7 ayat 4 pada perjanjian KPR di Bank BTN cabang Solo yang menyebutkan bahwa 'konsumen (debitur) sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan Bank akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada debitur melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya'. Maka apabila terjadi perubahan suku bunga, maka perubahan tersebut berlaku juga bagi perjanjian kredit tersebut sebab kinerja perbankan dalam penyaluran kredit dipengaruhi oleh otoritas moneter yaitu BI dan keadaan ekonomi dalam negeri. Faktor tersebut seperti besaran suku bunga BI, pertumbuhan ekonomi, iklim investasi secara tidak langsung berpengaruh terhadap kredit yang akan disalurkan oleh perbankan³. Hal ini menunjukkan lemahnya posisi konsumen (debitur) yang dimana mau atau tidak harus setuju dengan perubahan bunga kredit yang dilakukan oleh bank sebagai akibat adanya perubahan suku bunga yang disebabkan otoritas moneter dan keadaan ekonomi dalam negeri.

Sedangkan hukum perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini memberikan kepada setiap orang kebebasan untuk berkontrak dan mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan syarat yang disepakati

³http://kampusmaroon.blogspot.co.id/2013/12/analisis-pengaruh-tingkat-suku-bunga_31.html, Kurnia Nurbaiti, Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit, Inflasi Dan NPL (Non Performing Loan) Terhadap Penyaluran Dana Kredit Konsumsi Dari Bank Indonesia Kepada Nasabah Bank Swasta, 15 september 2015

oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat sahnya perjanjian sendiri dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yang isinya :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Seperti telah diuraikan diatas, isi perjanjian baku yang berbentuk tertulis telah dibuat oleh satu pihak, sebagai pihak lainnya tidak dapat mengemukakan kehendak secara bebas. Singkatnya tidak terjadi tawar menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak, dan pada umumnya dalam perjanjian baku para pihak dikatakan sepakat apabila sudah memberikan tanda tangan. Dengan demikian, dalam perjanjian baku berlaku adagium, “take it or leave it contract”. Maksudnya apabila setuju silakan ambil, dan bila tidak tinggalkan saja, artinya perjanjian tidak dilakukan.⁴ Sehingga dapat dikatakan apabila perjanjian KPR yang merupakan perjanjian tidak berpijak pada asas kebebasan berkontrak. Dimana dalam perjanjian baku isi dan kalusulanya sudah ditentukan oleh pihak yang kuat.

Berdasarkan pada permasalahan diatas dan dihubungkan dengan kenyataan yang sering dijumpai, maka guna memperhatikan eksistensi dari asas kebebasan berkontrak yang menjadi unsur dari suatu perjanjian. Dalam hal ini penulis mengambil judul Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Konsumen Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

⁴<http://komnaslkipusat.blogspot.com/2013/06/Memahami-Perjanjian-Baku.html>, KOMNAS LKPI, Memahami Perjanjian Baku dan Menghindari Jerat Klausula Baku, 22 agustus 2015

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas, Adapun rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah dalam pembuatan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) unsur asas kebebasan berkontrak dapat mempengaruhi sah atau tidaknya perjanjian?
2. Bagaimana perlindungan hak-hak debitur dalam pembuatan perjanjian baku KPR dengan kaitannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan adanya permasalahan tersebut diatas maka tujuan penelitian untuk menyusun proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui sah atau tidaknya suatu perjanjian baku dilihat dari sudut pandang asas kebebasan berkontrak.
2. Untuk mengetahui sejauh mana perjanjian baku memperhatikan hak-hak debitur dalam proses pembuatannya.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yaitu segi teoritis dan segi praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis diharapkan dapat memberikan manfaat, seperti :

1. Segi teoritis

- a. Untuk mengembangkan ilmu yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan fakta yang ada di lapangan.
- b. Untuk mengembangkan wawasan keilmuan penulis dan pengembangan bacaan bagi pendidikan hukum.
- c. Untuk mengetahui secara mendalam tentang perjanjian perjanjian baku dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilihat dari sudut pandang asas kebebasan berkontrak.
- d. Untuk memberikan kontribusi berupa pengetahuan yang lebih mendalam bagi konsumen sebagai dasar penerimaan dari suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan suatu perjanjian baku.

2. Segi praktis

- a. Untuk memberikan kontribusi bagi hukum positif khususnya tentang proses pembuatan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan bentuk dari perjanjian baku.
- b. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya asas kebebasan berkontrak dari pembuatan suatu perjanjian.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum/skripsi yang berjudul Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ini merupakan hasil karya asli penulis yang penelitiannya memang dikaji oleh penulis sendiri dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil

karya penulis lain. Adapun penelitian yang serupa pernah diteliti oleh Abdul Karim Munthe, mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, NIM 1611048000023, dengan judul “Kontrak Baku Pada Asuransi Syariah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”. Dalam penulisan hukum/skripsi ini lebih menekankan tentang bagaimana pandangan hukum islam dan peraturan perundang-undangan terhadap penerapan kontrak baku asuransi syariah serta apakah kontrak baku yang dibuat oleh perusahaan asuransi syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan perlindungan konsumen. Penelitian lain yang serupa pernah dilakukan oleh Putri Dimitra Mulawaty, Mahasiswa Universitas Langlangbuana Bandung, NIM 1015080289, dengan judul “Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Baku Surat Pernyataan Berlangganan Sambungan Telekomunikasi PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. Dalam penelitian hukum skripsi ini lebih menekankan pada bagaimanakah Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Berlangganan Sambungan Telekomunikasi Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota dan Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Bagaimana Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Kebijakan Yang Dilakukan PT. Telkom Terkait Dengan SPBST. Apabila dikemudian hari ada penelitian yang sama dengan penulis skripsi ini, maka penelitian ini merupakan pelengkap atau pembaharuan dari penelitian yang telah ada.

F. Batasan Konsep

Sesuai dengan judul penulian hukum/skripsi ini **KAJIAN YURIDIS ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**, batasan-batasan konsep yang digunakan penulis meliputi:

1. Kredit

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kredit diartikan sebagai :

- a. cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur).
- b. pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur.
- c. penambahan saldo rekening, sisa utang, modal, dan pendataan bagi penabung.
- d. pinjaman sampai batas jumlah tertentu yg diizinkan oleh bank atau badan lain.
- e. sisi kanan neraca (di Indonesia).

kredit itu sendiri mempunyai dimensi yang beraneka ragam, dimulai dari arti kata “Kredit” yang berasal dari bahasa Yunani “*Credere*” yang berarti “Kepercayaan” atau dalam bahasa latin “*Creditum*” yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dalam praktek sehari-hari pengertian ini selanjutnya berkembang lebih luas lagi antara lain :

- 1) Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit berarti penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2) Raymond P. Kent.

Kredit bisa didefinisikan sebagai hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran atas permintaan atau pada beberapa waktu mendatang dalam bentuk transfer secara langsung.⁵

3) Thomas Suyatno

Kredit ialah penyediaan uang, atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dan lain pihak dalam hal, pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah uang yang dipinjam beserta bunganya sesuai dengan kesepakatan.⁶

2. Perjanjian Kredit

Dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perbankan. Istilah yang menyebutkan tentang “ perjanjian kredit “. Kemudian dalam bukunya yang berjudul Hutang Piutang Perjanjian-Perjanjian Pembayaran dan Jaminan Hypotik, Hartono Soerjopratiknjo, S.H menyebutkan. “Dalam pengertian umum sehari-hari, perjanjian kredit sering kali pengertiannya dikacaubalaukan dengan pengertian perjanjian hutang piutang. Untuk

⁵<http://www.pengertianahli.com/2014/04/pengertian-kredit-apa-itu-kredit.html#>, pengertian ahli, Pengertian Kredit: Apa itu Kredit?, 25 November 2015

⁶<http://berilmu-lebih-baik-daripada-kaya.blogspot.co.id/2011/10/normal-0-false-false-false-en-us-x-none.html>, Nue MioAmore Gomez II, Pengertian, Tujuan dan Fungsi Kredit Perbankan, 25 November 2015

mengerti secara pasti, tentunya kita harus menguraikan bentuk perjanjian ini terlebih dahulu. Perjanjian kredit sangat berbeda dengan perjanjian pinjam-mengganti atau perjanjian hutang-piutang.

Dalam suatu perjanjian kredit, bank dalam hal ini hanya menyediakan plafon sampai sejumlah tertentu dibawah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Jika konteks ini kita cermati maka dalam perjanjian kredit akan terlihat point-point vital yang membedakan arti dan pengertian antara perjanjian kredit dengan perjanjian hutang piutang. Plafon belum merupakan hutang, demikian juga calon debitur belum merupakan debitur. Berbeda dengan perjanjian hutang piutang, karena di sini kreditur (bank atau perseorangan) telah menyerahkan sejumlah uang kepada debitur dengan janji tertentu.

3. Perjanjian Baku

Perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi para pihak yang mengadakan hubungan hukum.

Istilah perjanjian baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standart contract, standart agreement*. Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.

Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah.⁷

Sedangkan definisi perjanjian baku menurut beberapa ahli seperti Munir Fuadi : ‘Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat oleh hanya salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan seringkali tersebut sudah tercetak (boilerplate) dalam bentuk-bentuk formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya dimana para pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah’.

Pareto : ‘Suatu transaksi atau aturan adalah sah jika membuat keadaan seseorang menjadi lebih baik dengan tidak seorangpun dibuat menjadi lebih buruk’.

Kaldor-Hicks : ‘Suatu transaksi atau aturan sah itu adalah efisien jika memberikan akibat bagi suatu keuntungan sosial. Maksudnya adalah membuat keadaan seseorang menjadi lebih baik atau mengganti kerugian dalam keadaan yang memperburuk’.

⁷ Mariam Darus Badruzaman-II, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 47

4. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud asas tersebut adalah bahwa setiap orang padadasarnya boleh membuat perjanjian mengenai apa saja, sepanjang tidakbertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya sebagai sarana hukum yangdigunakan subjek hukum untuk memperoleh hak kebendaan dan mengalihkan hakkebendaan demi pemenuhan kebutuhan diri pribadi subjek hukum. Dalam

KUHPerdata yang menganut sistem kontinental kebebasan untuk melakukan kontrakdan menentukan isi kontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

5. Perlindungan Konsumen

Menurut Undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 butir 2 : “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Menurut Hornby : “Konsumen (*consumer*) adalah seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa, seseorang atau suatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu, sesuatu atau

seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang, setiap orang yang menggunakan barang atau jasa”.⁸

Sedangkan pengertian perlindungan konsumen Menurut Undang-undang no. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal 1 butir 1 : “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen”.

6. Bank BTN Solo (Bank Tabungan Negara)

Bank BTN atau yang disebut dengan Bank Tabungan Negara sendiri merupakan suatu lembaga keuangan yang berbentuk Perusahaan Terbatas (PT), yang memang bergerak khusus dalam pembiayaan rumah. Hal ini dapat dilihat dalam visinya “menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan”. Letak Bank BTN Kantor Cabang Solo terdapat di Jl. Slamet Riyadi No. 282 Solo, 57141.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yakni suatu metode penelitian hukum yang dilakukan atau berfokus pada norma hukum positif sebagai faktor yuridis yang berupa peraturan perundang-undangan dan hubungannya dengan asas-asas hukum sebagai faktor normatif. Adapun penelitian hukum normatif mencakup :

⁸<http://slideplayer.info/slide/1970069/>, hukum perlindungan konsumen, Ramdhan Kashim, 25 November 2015

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal; dan horisontal
- d. Perbandingan hukum
- e. Sejarah hukum⁹

2. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang dilakukan atau berfokus pada norma hukum positif yang berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian hukum normatif data yang digunakan berupa data sekunder, yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Berupa peraturan perundang-undangan yang tata urutannya sesuai dengan Tata Cara Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku. Dalam hal ini Undang-Undang yang digunakan meliputi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

b. Bahan hukum sekunder

Sumber data yang berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum, dan pendapat hukum dalam literatur, jurnal, hasil penelitian, dokumen, surat

⁹ Soerjono Soekanto dkk, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, CV Rajawali, Yogyakarta, hlm 15

kabar, internet, dan majalah ilmiah. Dalam hal ini meliputi, asas kebebasan berkontrak, perjanjian baku, pemberian kredit pemilikan rumah.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan adalah dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan mempelajari buku-buku, artikel, literatur-literatur, hasil penelitian, pendapat hukum yang berhubungan dengan obyek penelitian.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan terhadap :

- a. Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, sesuai 5 tugas ilmu hukum normatif/dogmatif, yaitu deskripsi hukum positif, sistematisasi hukum positif, analisis hukum positif, interpretasi hukum positif, dan menilai hukum positif.
- b. Bahan hukum sekunder yang berupa pendapat hukum dianalisis (dicari perbedaan dan persamaan hukum).
- c. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diperbandingkan, dan dicari ada tidaknya kesenjangan.

5. Proses Berpikir

Dalam penarikan kesimpulan, proses berpikir/prosedur bernalar digunakan secara deduktif.