

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh manusia untuk mencapai kehidupan yang lebih baik. Hakikat pembangunan adalah bagaimana agar kehidupan hari depan lebih baik dari hari ini. Rumah adalah salah satu bentuk wujud dari pembangunan, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia (*basic need*).¹ Rumah menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup, dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik dari kondisi iklim dan gangguan lainnya. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyatakan Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang ini juga menjelaskan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Di samping sebagai tempat tinggal, rumah juga mempunyai fungsi sosial, ekonomi, dan fungsi-fungsi lain bagi pemiliknya. Dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang pada

¹ Supriadi, 2005, *Hukum lingkungan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 38.

intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat, dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Untuk pemenuhan kebutuhan rumah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah selalu bergiat dan berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Kegiatan pembangunan perumahan itu sendiri dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, maupun per-orangan secara mandiri. Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai “pengembang” atau *developer*.²

Menurut Erizal, bahwa promosi yang dilakukan pengembang untuk memiliki rumah oleh konsumen, salah satunya dengan menyediakan metode pembayaran :

1. Tunai langsung;
2. Tunai bertahap; dan
3. Dibiayai oleh bank melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).³

Metode pembayaran tunai langsung dan tunai bertahap, antara pihak *developer* dan konsumen tidaklah banyak menimbulkan permasalahan ketika transaksi dilakukan. Karena hanya ada dua pihak yang terlibat yakni pihak *developer* selaku penjual dan konsumen selaku pembeli, dan segera melegalkanya dengan cara membuat Akta Jual Beli dan melakukan Balik Nama yang dilakukan secara Notariil dari nama pihak pengembang menjadi

² *Ibid.*, hlm. 104.

³ Wawancara dengan Erizal, selaku Direktur Operasional PT. Tang Agam Suluk yang bergerak di bidang properti, pembangunan dan *developer*, Senin, 3 April 2017.

nama konsumen. Namun untuk metode pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada proses pembayaran dari pihak Konsumen kepada Developer membutuhkan pihak ke tiga yakni Bank.

Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) adalah kredit jangka panjang yang diberikan bank bekerja sama dengan pengembang untuk memberikan kemudahan bagi konsumen agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank. Fasilitas KPR sangat prospektif bagi bank, sehingga hampir semua bank selalu menyediakan fasilitas kredit ini untuk kebutuhan masyarakat KPR juga merupakan kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Berdasarkan agunan maka, KPR dibedakan atas : ⁴

1. KPR Pembelian: Adalah KPR yang menggunakan rumah yang akan dibeli sebagai agunannya.
2. KPR Multiguna atau KPR Refinancing: Adalah KPR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunannya.

Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga maka KPR dibedakan atas:

1. KPR Bersubsidi: Adalah KPR disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/ RSH) oleh

⁴ <https://www.rumah123.com> , (website perumahan populer di Indonesia) diunggah pada tanggal 20 Maret 2017 pukul 21.25 WIB.

masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka.

2. KPR Konvensional atau KPR Non-Subsidi: Adalah produk KPR yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga regular yang ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Bisa saja suku bunga antar setiap bank, berbeda satu sama lainnya.
3. KPR Syariah: KPR jenis ini tidak jauh berbeda dengan KPR non subsidi, tapi cara transaksinya menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa). Sejumlah bank baik milik pemerintah maupun bank swasta telah memiliki produk KPR Syariah.
4. *Inhouse* KPR: Istilah ini dipergunakan oleh sebagian orang untuk membedakan antara KPR produk lembaga keuangan dan KPR internal yang disediakan pengembang. Jenis KPR ini sebetulnya adalah nama lain dari pembelian properti dengan cicilan bertahap sebagai fasilitas yang disediakan oleh pengembang.

Apabila KPR sudah terealisasi terhadap nasabah, maka nasabah selain membayar pokok pinjamannya maka harus membayar bunga. jenis-jenis bunga yang ada pada suatu bank, inilah beberapa system bunga yang sering ditemukan pada suatu bank, diantaranya:⁵

⁵Wawancara dengan Zulkifli Asisten Manager pada Bank BRI Cabang Payakumbuh, wawancara dilakukan Jum'at, 17 April 2017.

1. Bunga Tetap (*Fixed Interest*) dalam sistem ini, tingkat suku bunga akan berubah selama periode tertentu sesuai kesepakatan. Jika tingkat suku bunga pasar (*market interest rate*) berubah (naik atau turun), bank akan tetap konsisten pada suku bunga yang telah ditetapkan.
2. Bunga Mengambang (*Floating Interest*) dalam sistem ini, tingkat suku bunga akan mengikuti naik-turunnya suku bunga pasar. Jika suku bunga pasar naik, maka bunga kredit anda juga akan ikut naik, demikian pula sebaliknya.
3. Bunga Flat (*Flat Interest*) sistem bunga ini, jumlah pembayaran pokok dan bunga kredit besarnya sama setiap bulan. Bunga flat biasanya diperuntukkan untuk kredit jangka pendek.
4. Bunga Efektif (*Effective Interest*) pada sistem ini, perhitungan beban bunga dihitung setiap akhir periode pembayaran angsuran berdasarkan saldo pokok. Beban bunga akan semakin menurun setiap bulan karena pokok utang juga berkurang seiring dengan cicilan.

Pemberian kredit melahirkan suatu hubungan hukum berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan segala konsekuensi yuridisnya yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditur apabila hal-hal yang mendasar terabaikan.⁶ Pembelian rumah yang dibiayai dengan kredit bank bagi konsumen pun akan menimbulkan resiko dan permasalahan, misalnya terjadinya kenaikan angsuran kreditnya dimasa perjanjian kredit masih berjalan, untuk jenis suku bunga *Floating Interest* dan *Effective Interest*.⁷ Beban suku bungan KPR yang tinggi berakibat membengkaknya angsuran KPR per bulannya. Bagi debitur KPR, kenaikan suku bunga itu sangat memberatkan.⁸

Bank Indonesia telah mengeluarkan Peraturan yang menjadi bagian dari Paket Kebijakan Perbankan Januari 2005 yang disebut Peraturan Bank Indonesia (selanjutnya disebut PBI), sebagai realisasi dari upaya Bank

⁶Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Rajawali Pers ,Bandung, hlm. 22.

⁷Yusuf Shofie, 2006, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen hukumnya*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 66.

⁸Wawancara dengan Ibu Novia, Nasabah Bank BRI sekaligus Konsumen Perumahan Panorama Alam Indah Regency, Payakumbuh, Senin, 27 Maret 2017.

Indonesia untuk memberikan perlindungan kepada nasabah terutama nasabah peminjam dana. Peraturan tersebut adalah PBI No. 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang “Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah” dan PBI No. 7/7/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang “Penyelesaian Pengaduan Nasabah”. PBI di atas juga telah dilengkapi dengan Surat Edaran dari Bank Indonesia sebagai petunjuk teknis bagi bank dalam mengaplikasikan peraturan tersebut.

Pihak bank berkewajiban menjelaskan karakteristik produk bank secara jelas, rinci dan menyeluruh termasuk manfaat, risiko dan biaya yang harus ditanggung nasabah. Keluhan para nasabah KPR yang ditawarkan bank konvensional bermuara pada informasi penetapan suku bunga. Seharusnya, bank menjelaskan kepada nasabah sebelum terjadinya transaksi, tentang penetapan suku bunga yang dipakai oleh bank dan risiko yang harus dihadapi nasabah apabila menyetujui penetapan suku bunga tersebut. Dengan kejelasan informasi ini, nasabah akan memutuskan sesuai kondisi keuangan bulannya, untuk memanfaatkan KPR bank konvensional tersebut atau tidak sehingga terjadi transparansi informasi produk bank.

Selanjutnya, dalam PBI tentang penyelesaian pengaduan nasabah, mewajibkan seluruh bank untuk menyelesaikan setiap pengaduan nasabah yang terkait dengan adanya potensi kerugian finansial pada sisi nasabah. Dalam PBI ini diatur mengenai tata cara penerimaan, penanganan, dan juga pemantauan penyelesaian pengaduan. Selain itu, bank diwajibkan pula untuk memberikan laporan triwulanan kepada Bank Indonesia mengenai

pelaksanaan penyelesaian pengaduan nasabah tersebut. Melalui PBI ini bank tidak boleh lagi bersikap sewenang-wenang dengan mengabaikan setiap pengaduan nasabah. Di dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) ditegaskan bahwa berbicara tentang perlindungan konsumen berarti mempersoalkan kepastian tentang terpenuhinya hak-hak konsumen. Nasabah adalah konsumen pengguna jasa perbankan, sehingga ketika berbicara tentang perlindungan nasabah, maka yang menjadi pembahasannya adalah kepastian tentang terpenuhinya hak-hak nasabah.⁹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian perjanjian tersebut adalah perjanjian dalam arti luas karena baru mengenai perjanjian sepihak dan tidak menyangkut mengikatnya kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing, sehingga perjanjian hendaknya menyebutkan bahwa kedua belah pihak saling mengikat dengan demikian timbul suatu hubungan hukum. Perjanjian (*overeenkomst*) terbagi dalam beberapa jenis, namun berdasarkan bentuknya dibagi menjadi dua yakni perjanjian lisan dan tertulis. Perjanjian tertulis dibagi lagi menjadi dua bagian yaitu berupa akta dibawah tangan dan akta otentik. Perjanjian tertulis inilah yang biasa digunakan dalam perjanjian kredit perbankan atau dikenal dengan perjanjian baku (perjanjian standar).

⁹Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 10.

Perjanjian baku (standar) dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah “*standaard contract*” sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah “*standardize contract*”. Menurut E.H Hondius pengertian perjanjian baku atau kontrak standar adalah konsep janji-janji yang tertulis atau disusun tanpa membicarakan isinya serta pada umumnya dituangkan dalam perjanjian perjanjian tidak terbatas namun sifatnya tertentu.¹⁰

Sehubungan dengan perlindungan terhadap konsumen, yang perlu mendapat perhatian utama dalam perjanjian baku adalah mengenai klausula eksonerasi (*exoneratie klausule exemption clause*). Dalam UUPK Pasal 1 angka (10) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dikenal dengan asas kebebasan berkontrak atau disebut dengan “*freedom of contract* atau *laissez faire*.”¹¹ Selanjutnya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang juga merupakan faktor penting dalam kebebasan berkontrak, terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi, “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

¹⁰ Syahmin, 2005, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 144

¹¹NHT. Siahaan, 2005, *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*, Panta Rei, Jakarta, hlm. 99

Penegasan terhadap asas kebebasan berkontrak ini juga terdapat dalam Pasal 1321 KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Pelaksanaan pembuatan suatu perjanjian seringkali terdapat suatu pihak yang mempunyai kedudukan yang lebih kuat dari pihak lain, walaupun di dalam asas kebebasan berkontrak itu sendiri para pihak dianggap mempunyai “kedudukan yang seimbang”.¹² Dalam penjelasan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 8 ayat (2) huruf (a) diatur mengenai bentuk perjanjian kredit yang menyatakan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

1. Perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian kredit yang dibuat hanya diantara bank dengan nasabahnya (calon debitur) tanpa Notaris.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris (notariil) atau akta otentik, artinya perjanjian kredit yang disiapkan dan dibuat oleh Notaris.

Sehubungan dengan kesepakatan dalam proses KPR yang dibuat oleh Notaris, artinya akta yang dibuat untuk perjanjian merupakan akta otentik. Oleh karena itu, agar akad pembiayaan yang telah ditandatangani oleh para pihak terkait dalam pembiayaan KPR mempunyai kekuatan pembuktian maka harus dibuat secara otentik oleh dan dihadapan Notaris. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan

¹² *Ibid.*, hlm. 105

berkembangnya tuntutan kepastian hukum dalam berbagai hubungan baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban seseorang, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.¹³ Oleh karena itulah pemegang jabatan Notaris harus menjaga keluhuran martabat jabatannya dengan menghindari pelanggaran aturan dan tidak melakukan kesalahan profesi yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain.

Notaris menurut ketentuan hukum, tidak boleh berpihak, artinya bahwa Notaris dalam membantu para pihak merumuskan dalam akta, harus memperhatikan kepentingan kedua pihak dan harus merahasiakan yang

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta ,2009, hlm. 25

berhubungan dengan isi akta termasuk proses dimulai dari pembuatan sampai mengenai isi akta yang dibuatnya. Notaris mempunyai harkat dan martabat yang tinggi karena harus dapat menyimpan rahasia, menuangkan kehendak mereka dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa (perselisihan) diantara pihak-pihak, perselisihan mana yang dapat mengakibatkan adanya penyidikan terhadap akta Notaris.¹⁴

Profesi Notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi, masyarakat pada umumnya dan Negara. Tindakan Notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan yang keliru dari Notaris dalam menjalankan pekerjaannya tidak hanya akan merugikan Notaris itu sendiri, namun juga akan merugikan organisasi profesi, masyarakat dan Negara. Notaris dalam praktik kesehariannya di samping dapat dikatakan menjalankan profesi sekaligus juga memangku sebagai pejabat publik yang melaksanakan sebagian dari tugas pemerintah dalam bidang keperdataan.

Notaris selaku pejabat umum menurut UUJN, Notaris telah diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang

¹⁴ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 25.

pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris selaku pembuat akta perjanjian antara bank yang memberikan kredit dan, dimana di dalam perjanjian tersebut terdapat klausula baku yang terlebih dahulu di tentukan/dimintakan oleh pihak bank, bila dilihat dari asas kebebasan berkontrak, penggunaan klausula pada perjanjian baku yang dimungkinkan tidak sesuai dengan batasan yang telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dalam Pasal 18 angka (1) konsumen merasa hak dan kepentingannya dirugikan maka konsumen dapat menggugat ataupun menuntut pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

B. Perumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan pada sub bab di atas, rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum terkait penggunaan klausula baku dilihat dari asas kebebasan berkontrak dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Payakumbuh ?
2. Bagaimana cara penyelesaian yang ditempuh jika terjadi perselisihan yang timbul akibat klausula baku yang terdapat dalam akta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Payakumbuh ?

C. Tujuan Penelitian

Beranjak dari rumusan masalah di atas, pada dasarnya tujuan penelitiannya adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terkait penggunaan klausula baku dilihat dari asas kebebasan berkontrak dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Payakumbuh;
2. Untuk mengetahui secara mendalam cara penyelesaian yang ditempuh jika terjadi perselisihan yang timbul akibat klausula baku yang terdapat dalam akta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Payakumbuh.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan tesis ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan manfaat dibidang pengetahuan baik melalui pembangunan wawasan dan pemikiran untuk mahasiswa /kalangan akademisi, notaris serta masyarakat tentang perlindungan hukum khususnya terhadap konsumen Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank yang diberikan oleh Notaris sebagai Pejabat Umum yang teribat dalam pembuatan Perjanjian, terutama perjanjian baku atau perjanjian standar yang dibuat oleh notaris itu sendiri, serta sejauh mana batasan-batasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap perjanjian baku tersebut. Sehingga masyarakat yang

menjadi konsumen khususnya dalam kepemilikan rumah melalui bank menjadi, mudah, terlindungi dan taraf hidup masyarakat Indonesia menjadi lebih baik.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan berupa masukan bagi notaris dalam menjalankan tugas dan kewajiban notaris sesuai dengan undang-undang jabatan notaris, dan untuk memberikan pengembangan wawasan pada masyarakat mengenai mekanisme atau cara penyelesaian yang sebaiknya ditempuh apabila ada sengketa konsumen.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah kumpulan/gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Teori dibangun dan dikembangkan melalui penelitian dan dimaksud untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.¹⁵ Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁶

¹⁵ Otje Salman S dan Anthon F.Susanto, 2000, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 22.

¹⁶ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80

Uraian berikut ini merupakan pemaparan beberapa teori yang dijadikan dasar pijakan dalam mengkaji lebih jauh mengenai masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, yang menjelaskan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁷ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.¹⁸ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-

¹⁷ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung, ,hlm. 53.

¹⁸ Mukhti Fajar,., 2004, *Tipe Negara Hukum*, Banyumedia; Malang, hlm. 28-29.

undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :¹⁹

1) Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

b. Teori Lahirnya Perjanjian

Menurut Roscoe Pound, sebagaimana yang dikutip Munir Fuady terdapat berbagai teori kontrak .²⁰ Akan tetapi, berkenaan dengan teori ini dalam penulisan hanya diambil teori yaitu *Will Theory*; Disebut juga dengan teori hasrat yang menekankan kepada pentingnya hasrat atau “will” atau “intend” dari pihak yang memberikan janji. Teori ini kurang mendapat tempat, dikarenakan bersifat (sangat) subjektif dalam hal mana menurut teori ini yang terpenting dari suatu kontrak bukanlah apa yang dilakukan oleh para pihaknya, tetapi apa

¹⁹ Muchsin,. 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Univesitas Sebelas Maret Press; Surakarta, ,hlm. 20.

²⁰ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.5-8

yang mereka inginkan belaka. Aspek pemenuhan dari kontraknya sendiri dianggap sebagai urusan belakangan, karena yang didahulukan adalah kehendaknya. Menurut teori ini faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah adanya hasrat atau disebut juga kehendak. Meskipun demikian, terdapat hubungan yang tidak terpisahkan antara kehendak dan pernyataan. Oleh karena itu, suatu kehendak harus dinyatakan. Namun apabila terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.²¹

c. Teori Tanggung Jawab

Menurut Kranenburg dan Vegting , sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR ada 2 teori yang melandasi pertanggung jawaban pejabat yaitu : ²²

- 1) Teori *Fautes Personelles* , yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya ini telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *Fautes De Services* , yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan, dalam penerapannya, kerugian yang timbul ini disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Kaitan dengan tanggung jawab notaris yang memangku jabatan maka diperlukan tanggung jawab professional berhubungan dengan jasa

²¹ Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannyadi Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 76.

²² Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 334.

yang diberikan. Tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum (*legal liability*), dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung jawab profesional ini dapat timbul karena mereka (para penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum.²³

Pemberian kewenangan kepada notaris untuk membuat akta sebagaimana diatur dalam undang-undang jabatan notaris. Menurut perspektif hukum publik adanya kewenangan terhadap akta-akta yang dibuat sejalan dengan prinsip umum yaitu tiada kewenangan tanpa pertanggung jawaban, para ahli umumnya berpendapat bahwa kalau terjadi pelanggaran notaris selaku pejabat umum berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan berdasarkan 4 pertanggung jawaban notaris yang menentukan sebagai berikut :²⁴

1. Tanggung jawab notaris secara perdata,
2. Tanggung jawab notaris secara pidana,
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan UUJN,
4. Tanggung jawab berdasarkan kode etik.

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan atau berlawanan

²³ Shidarta, 2006, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Edisi Revisi, Gremedia Widiarana Indonesia, Jakarta, hlm. 82

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm. 34.

hukum. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”²⁵ Apabila dihubungkan dengan penelitian ini maka teori tanggung jawab dipergunakan untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta otentik yang dibuatnya , apalagi sampai berakibat fatal seperti berakibat batal demi hukum.

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata latin, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.²⁶ Dalam membangun konsep pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah. ²⁷ Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan kata-kata dan atau istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis mengemukakan beberapa pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung di dalam pokok-pokok judul dalam penelitian ini, di antaranya yaitu :

1) Perlindungan Hukum Konsumen

²⁵ Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, terjemahan Somardi (selanjutnya ditulis Hans Kelsen II)*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81.

²⁶ Qomaruddin dan Yooke Tjuparmah Qomaruddin, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 122.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 137.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata perlindungan berasal dari kata dasar “lindung”, yang berarti tempat berlindung; hal (perbuatan dan sebagainya) melindungi.²⁸ Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh penguasa (pemerintah) atau adat yang berlaku bagi semua orang dalam suatu masyarakat (negara); undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan) mengenai suatu peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan) vonis.²⁹

Beberapa pengertian yang dapat dikemukakan dalam pembahasan tentang pengertian konsumen, baik yang terdapat dalam rumusan peraturan perundang-undangan maupun menurut para ahli. Menurut KBBI, konsumen adalah pemakai barang-barang hasil industri (bahan pakaian, makanan, dan sebagainya).³⁰

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata “*consumer*” (Inggris/Amerika), atau “*consument/konsument*” (Belanda). Secara harfiah arti kata dari *consumer* itu adalah “(lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang”. Tujuan penggunaan barang atau jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna

²⁸Dendy Sugono, dkk, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, hlm. 864

²⁹*Ibid.*, hlm. 531.

³⁰*Ibid.*, hlm.750.

tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai “pemakai atau konsumen”.³¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 2 UUPK, 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.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.³² Dan menurut Pasal 1 Angka 1 UUPK, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

2) Klausula Baku

Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa “klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang

³¹AZ. Nasution, 1999, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen*. Diadit Media, Jakarta, hlm. 46.

³²Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 25.

dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.” Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ketentuan mengenai klausula baku diatur dalam Bab V Pasal 18 tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku.

3) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah kredit, adalah berasal dari bahasa Yunani "Credere" yang berarti kepercayaan, kredit tanpa kepercayaan tidak akan terwujud karena kepercayaan merupakan faktor yang mendasar dalam pelaksanaan perjanjian pemberian kredit. Dalam dunia perdagangan kepercayaan dapat diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa. Untuk perjanjian pemberian kredit mutlak adanya dua pihak yang berhubungan satu sama lain, di satu pihak pemberi kredit dan di pihak lain yang menerima kredit. Muchdarsyah Sinungan mengatakan, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.³³

Pengertian kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengalami sedikit perubahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11, yang menyatakan ” kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

³³ Muchdarsyah Sinungan MZ, 1987, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 12.

persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Sehingga dapat disimpulkan KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.

4) Perseroan Terbatas

Pengertian perseroan terbatas dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pasal 1 ayat 1 adalah “Badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

Perseroan Terbatas (PT), dulu disebut juga *Naamloze Vennootschaap* (NV), adalah suatu persekutuan untuk menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham-saham, yang pemiliknya memiliki bagian sebanyak saham yang dimilikinya. Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal yang didirikan berdasarkan perjanjian dan melakukan usaha dengan modal dasar yang seluruh modalnya terbagi dalam saham.³⁴

5) Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

³⁴Cristine S.T.Kansil, 2007, *Seluk Beluk Perseroan Terbatas Menurut Undang- Undang No.40 Tahun 2007*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 37.

Pengertian bank dalam 1 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 ayat 2 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”.

Berdasarkan sejarahnya, Undang-Undang No. 14 tahun 1967 tentang Undang-undang Pokok Perbankan dan Undang-undang No. 13 tahun 1968 tentang Undang-undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Undang-undang No. 21 tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai bank umum. Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik

dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.³⁵

F. Metode Penelitian

Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁶ Metode yang digunakan untuk memperoleh data yang akurat, terutama untuk membahas dan memecahkan permasalahan serta membahas hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, antara lain:

1. Pendekatan Masalah

Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Penelitian dilakukan terhadap permasalahan dengan memperhatikan norma-norma hukum yang berlaku

³⁵ Website resmi BRI : <http://bri.co.id>, diunggah pada tanggal 02 Januari 2017 Pukul 20.15 WIB

³⁶ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press; Jakarta, hlm. 6-7.

dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemui saat penelitian melalui studi kasus (*case study*).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena penelitian ini memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum yang diberikan oleh notaris selaku pejabat umum kepada para pihak yang melakukan pembelian rumah dengan pembiayaan kredit dari bank dan data-data yang diperoleh dalam penelitian akan dianalisis berdasarkan teori dan kajian norma hukum yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

- 1) Data Primer, adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, langsung dari sumber asalnya yang belum pernah diolah dan diuraikan oleh orang lain. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Pihak Notaris, Bank, Developer dan Konsumen.

- 2) Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh tersebut kemudian akan dipergunakan sebagai landasan konsep pemikiran bersifat teoritis yang berhubungan erat dan relevan dengan rumusan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh. Sumber yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum, yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari norma-norma dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN);

5) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

6) PBI No. 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah;

7) PBI No. 7/7/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum serta jurnal-jurnal hukum. Di samping itu juga kamus-kamus dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum

sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku, literatur, serta hasil karya ilmiah para ahli dan sarjana yang relevan terhadap rumusan masalah.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan lainnya.

2) Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer secara langsung dari responden, yaitu melalui metode wawancara dengan Notaris, Pihak Bank, developer dan Konsumen.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumentasi dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori, buku-buku, hasil penelitian, jurnal, artikel, dan dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara atau *interview* merupakan metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden). Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan dalam penelitian ini. Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian

ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.

c. Penentuan Populasi dan Sampel

1) Populasi

Populasi atau *universe* adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala/kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah konsumen (pembeli) rumah pada Perumahan Panorama Alam Indah Regency, Perumahan Pido Asri, yang melakukan KPR di BRI Payakumbuh dan BRI Bukittinggi, pegawai BRI, pegawai Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, Pegawai Bank Pembangunan Daerah Nagari Cabang Payakumbuh, yang berkaitan dengan proses KPR.

2) Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel.

Dalam penelitian ini mengambil teknik *purposive sampling* untuk menentukan sampel penelitian, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari Peneliti. Jadi dalam hal ini Peneliti menentukan sendiri subjek mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel yang akan diteliti adalah konsumen rumah

di Perumahan Panorama Alam Indah Regency Kota Payakumbuh, Perumahan Pido Asri, yang melakukan KPR di BRI Payakumbuh dan BRI Bukittinggi, pegawai BRI, pegawai Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, Pegawai Bank Pembangunan Daerah Nagari Cabang Payakumbuh, yang berkaitan dengan proses KPR.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier), untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula. Pengolahan data yang Penulis gunakan adalah dengan sistem *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk kemudian disajikan secara lengkap dan sempurna, sehingga dapat mempermudah analisis terhadap data-data tersebut.

b. Analisis Data

Data yang diolah kemudian akan dianalisis secara kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh di lapangan yang memberikan gambaran

secara detail mengenai permasalahan, sehingga dapat diambil kesimpulannya sesuai dengan tujuan penelitian. Kesimpulan dalam penelitian ini akan didapatkan dengan menggunakan cara berpikir logika deduktif, yaitu berangkat dari hal-hal yang umum kemudian menuju hal-hal yang bersifat khusus, sehingga diharapkan dapat memberikan jawaban yang jelas atas pokok-pokok masalah yang telah dirumuskan.

