

## Analisis Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan

**Ade Sulisty Rini, Fifiana Wesnaeni**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
riniade60@gmail.com

### *Abstract*

*Notary work is very important because it is needed in almost every housing loan sale and purchase transaction from the beginning of preparation to completion. The research method used is the legal material used is the collection of a literature study. Then an in-depth analysis was carried out in order to be able to answer a number of problem formulations taken in this research. In housing sales and purchase loans, legal officials as legal consultants are obliged to notify or explain the causes and effects that occur in the event that there is an absolution provision in an agreement. Notaries are responsible for guaranteeing legal beliefs and at the same time being trusted that debates between parties bound in an agreement or agreement can be avoided. Based on the results of this study, it was found that in housing buying and selling loans, legal officials as legal consultants are obliged to notify or explain the causes and consequences that occur in the event that there is an absolution provision in an agreement. Notaries are responsible for guaranteeing legal beliefs and at the same time being trusted that debates between parties bound in an agreement or agreement can be avoided.*

**Keywords:** *notary; sales; purchase; credit; housing*

### **Abstrak**

Pekerjaan Notaris sangat penting karena diperlukan dalam hampir setiap transaksi jual beli kredit perumahan dari awal persiapan hingga penyelesaian. Metode penelitian yang dilakukan ini bahan hukum yang dipakai ialah penghimpunan atas suatu studi kepustakaan. Kemudian dilakukan analisis secara mendalam supaya bisa menjawab sejumlah rumusan masalah yang diambil pada penelitiannya ini. Dalam kredit jual beli perumahan, pejabat hukum sebagai konsultan hukum berkewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan sebab dan akibat yang terjadi dalam hal terdapat ketentuan absolusi dalam suatu perjanjian. Notaris bertanggung jawab untuk menjamin keyakinan yang sah dan sekaligus dipercaya pula bahwa dapat dihindarkan perdebatan-perdebatan antara pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian atau perjanjian. Berdasarkan hasil penelitian ini dihasilkan bahwa Dalam kredit jual beli perumahan, pejabat hukum sebagai konsultan hukum berkewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan sebab dan akibat yang terjadi dalam hal terdapat ketentuan absolusi dalam suatu perjanjian. Notaris bertanggung jawab untuk menjamin keyakinan yang sah dan sekaligus dipercaya pula bahwa dapat dihindarkan perdebatan-perdebatan antara pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian atau perjanjian. diadakannya tanah diperuntukkan pada perumahan diperlukannya penanganan dengan skala nasional yang ada campur tangan pemerintahan pada melaksanakan pengendalian serta pengelolannya dengan dibarengan diterbitkannya perpu yang memberikan pengaturannya pada diadakannya perumahan serta pemukiman.

**Kata kunci:** *notaris; kredit; jual beli; perumahan*

### **A. PENDAHULUAN**

Seiring bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan akan perumahan pun semakin meningkat, yang merupakan kebutuhan penting bagi setiap individu. Keterbatasan lahan yang dapat

diakses dan harga lahan yang tinggi merupakan hal yang lumrah terjadi di hampir setiap kota besar di Indonesia. Perkembangan penduduk yang semakin meluas membuat ukuran minat dan penawaran tanah menjadi timpang. Meningkatnya minat untuk rumah pribadi dengan lahan yang semakin terbatas, terutama di wilayah metropolitan, memberikan kebebasan bisnis kepada pengusaha bisnis di area perumahan.

Kebutuhan dasar manusia dalam menjalani kehidupan yang tidak berarti adalah aksesibilitas makanan, rumah aman dan pakaian. Pemenuhan persyaratan mendasar ini sesuai dengan Pasal 25 Deklarasi Hak Asasi Manusia, yang berarti memenuhi persyaratan untuk makanan, pakaian, tempat tinggal, pertimbangan klinis dan administrasi sosial yang penting. Selain itu, pengaturan Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 menyatakan bahwa hak setiap orang untuk bertempat tinggal, bertempat tinggal secara lahir dan batin, berhak memperoleh tempat tinggal, dan memperoleh iklim kehidupan yang layak dan sehat. Oleh karena itu, sebagai salah satu kebutuhan pokok, aksesibilitas perumahan harus dipenuhi oleh Pemerintah, khususnya dengan adanya perbaikan perumahan yang dipadukan dengan penataan iklim perumahan dan pemukiman yang kokoh. Untuk keadaan ini, negara bertanggung jawab untuk memberikan dan mengusahakan pengamanan rumah-rumah bagi daerah setempat melalui pelaksanaan daerah-daerah perumahan dan pemukiman sebagai perbaikan diri daerah setempat.

Dengan kebutuhan daerah akan perumahan yang terus berkembang, bisnis properti pasti akan meningkat pesat. Persyaratan untuk perumahan pribadi berkembang, namun lahan umumnya (tetap). Hal ini membuat tanah menjadi barang yang sedikit (*scant*). Kekurangan ini membuat nilai sebidang tanah terus bertambah. Gagasan kekurangan akan lebih diartikulasikan di daerah pusat kota.

Seorang insinyur perumahan (perancang tanah) atau biasanya dikontrak sebagai insinyur (perancang) adalah individu atau organisasi yang mencoba untuk membentuk lokasi lokal menjadi perumahan yang dapat ditanggung dan memiliki nilai finansial, sehingga sangat baik dapat ditawarkan kepada orang-orang pada umumnya. Insinyur juga dapat mencoba untuk membangun atau mengubah bangunan atau bangunan yang ada, sehingga menjadi lebih segar, lebih baik, dan memiliki kualitas keuangan yang lebih tinggi (Chomzah, 2003).

Rumah maupun perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan Pasal 5 ayat (1), “negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan...” jo Pasal 50 ayat (1), “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau

menghuni rumah”. Hak menempati rumah tersebut dapat berupa hak milik, dengan sewa atau bukan dengan sewa.

Sehubungan dengan memamerkan unit-unit kondominium, sesuai Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, penghibur peningkatan dapat langsung berpromosi sebelum pembangunan pembalut selesai, mengingat penghibur tingkat lanjut pada dasarnya harus memiliki jaminan penugasan kamar, kepastian hak atas tanah, kepastian status kepemilikan pembalut, hibah untuk perbaikan loteng; seperti sertifikasi untuk pengembangan bantalan dari pendirian penjamin emisi.

Cara paling umum dalam jual beli *townhouse* dan jual beli unit kondominium sebelum pembangunan pads selesai, seperti yang ditunjukkan oleh Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 harus dimungkinkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris. Setelah memenuhi kebutuhan konfirmasi untuk: (Aartje, 2012)

- a) status kepemilikan tanah;
- b) kepemilikan IMB;
- c) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d) keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e) hal yang diperjanjikan.

Jika promosi dilakukan sebelum pembangunan “pad”, maka pada saat itu, segala sesuatu yang dijamin oleh para artis promosi dan periklanan dibatasi sebagai perjanjian pembatasan jual beli (PPJB) untuk pertemuan tersebut. Penyelesaian jual beli satuan rumah susun dilakukan melalui Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yang wilayah kerjanya meliputi area rumah susun yang bersangkutan. Sejak saat itu hak kepemilikan pindah ke rumah susun, kemudian pada saat itu pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, khususnya pencatatan dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik untuk Satuan Rumah Susun.

Pembuatan akta ini sangat penting mengingat bahwa ini adalah demonstrasi yang sah yang membutuhkan data serta ketelitian yang tinggi sehingga pembuatan akta tersebut dapat membantu majelis ketika melaksanakan atau menyelesaikan masalah tertentu. Karena, jika perbuatan itu tidak dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan hukum dan aturan dan kode moral, itu bisa merusak apa yang akan datang. Terkait hal ini, negara juga telah mengkoordinir pengawasan luar dan dalam terhadap otoritas yang sah. Tentang tugas seorang Notaris dalam menyelesaikan kewajiban dan kemampuannya, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Suatu kewenangan yang sah dalam menyelesaikan komitmennya harus dikoordinasikan secara normatif dengan aturan-aturan

yang sah yang berkaitan dengan segala macam gerakan yang harus dilakukan untuk memenuhi komitmennya, kemudian, pada saat itu, dinyatakan dalam akta (Harun, 2013).

Menindaklanjuti aturan sah yang bersangkutan nantinya akan memberikan jaminan yang sah kepada setiap pertemuan tersebut, bahwa akta Notaris itu sesuai dengan prinsip-prinsip hukum materiil, dan jika nanti ada pembahasan. Akta yang dibuat oleh Notaris secara sah dapat digunakan sebagai rekaman untuk akad tersebut. Selanjutnya Notaris dalam menyelesaikan kekuasaannya harus membidik tanggung jawab sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris hanya sebagai peraturan perundang-undangan dan pedoman-pedoman yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli.

Tugas Notaris dalam menghindari pertanyaan-pertanyaan yang muncul dari akta pembatasan transaksi perumahan dan pembelian kredit adalah bahwa dalam perakitannya harus dilengkapi dengan kewenangan hukum, antara lain, khususnya kemampuan untuk menjual, kekuasaan langsung, kemampuan untuk memastikan, jika setelah dibatasinya perjanjian perumahan dan pembelian secara kredit angsuran jual beli tersebut belum dilunasi oleh pembeli, maka akta kuasa hukum yang dibuat oleh pejabat yang sah beserta surat pertanggungjawaban hak-hak atas tanah dibatasi pada kantor Notaris sampai arisan selesai perakitannya masing-masing, sedangkan setelah lunas dan semua perikatan arisan dipenuhi, pejabat hukum langsung memberikan akta kesanggupan kepada pembeli. Pembeli untuk kepentingan tambahan dalam menyelesaikan kegiatan sah lainnya yang terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan adanya akta pengikatan kredit jual beli perumahan dan akad beli yang diikuti oleh penguasa yang sah secara hukum, dalam hal hal tersebut dimunculkan, akad akad perumahan dan akad beli kredit akan dilakukan.

Dalam pelaksanaannya, otoritas publik telah menetapkan aturan pembatasan transaksi dan akuisisi rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa insinyur wajib menyelesaikan pembangunan. Dari struktur seperti yang ditunjukkan oleh waktu yang disepakati sesuai dengan gambar komposisi, denah lantai, dan penentuan khusus dari struktur yang merupakan bagian penting dari pengaturan resmi untuk kesepakatan dan akuisisi rumah. Hal ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang selanjutnya disingkat dengan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Pasal 4 huruf a yang menyatakan bahwa tindakan perumahan dan permukiman berarti menangani masalah perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Berkenaan dengan perluasan dan penyaluran bantuan pemerintah individu secara adil, dan klarifikasi menyeluruh dari Undang-undang Perumahan

dan Permukiman dibagian kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan permukiman adalah kebutuhan manusia yang esensial dan memainkan peran yang sangat penting dalam membentuk pribadi dan karakter negara, dan harus didorong dan diproduksi untuk ketahanan dan peningkatan kehidupan. Pemukiman yang layak merupakan salah satu tujuan peningkatan daya tahan manusia.

Rendahnya kesadaran dan informasi pembeli, tidak sulit untuk dijadikan lahan bagi pelaku bisnis dalam bursa yang tidak memiliki keyakinan besar dalam mempertahankan bisnis, khususnya aturan mencari keuntungan yang paling ekstrim dengan menggunakan ketiadaan dari informasi pelanggan. Pelanggan memiliki bahaya yang lebih serius daripada penghibur bisnis, pada akhirnya, kebebasan pembeli benar-benar tidak berdaya. Karena postur negosiasi pembeli yang tidak berdaya, kebebasan pembeli sangat berbahaya untuk disalahgunakan. Kedudukan ini harus dipastikan oleh undang-undang dimana alasan undang-undang yang sebenarnya adalah untuk memberikan jaminan dan mengamankan daerah setempat.

Oleh karena itu, dalam pembuatan akta-akta lain yang berkaitan dengan pembuatan akta di muka, tugas Notaris sangatlah penting mengingat Undang-undang tersebut menurunkan suatu keadaan baginya untuk membuat akta yang asli, dimana pertemuan-pertemuan tersebut memerlukan bukti yang kuat jika ada pertanyaan diantara mereka. Pekerjaan Notaris dalam setiap pertukaran uang muka yang memungkinkan perumahan diidentifikasi dengan otorisasi, *waarmerking*, dan pembuatan akta yang berbeda yang diidentifikasi dengan pengaturan uang muka perumahan dan kegiatan sah lainnya yang diidentifikasi dengan pengaturan kredit perumahan (Yasin, 2014).

Perjanjian kredit yang disepakati memerlukan hubungan jaminan, semua hal dipertimbangkan kami menganggap pekerjaan Notaris sebagai pejabat yang dipercaya selain untuk mengelola pembatasan asuransi, serta menyelesaikan akta kesepakatan kredit. Jalannya pembelian rumah diperoleh dari siklus pemahaman deal and buy, sebagian besar pengaturan dalam dunia bisnis adalah sebagai pengaturan standar atau pengaturan standar. Pengaturan kredit dinyatakan sebagai suatu pengertian baku, yang salah satunya tergantung pada pedoman peluang perjanjian. Untuk situasi ini, otoritas publik memberikan aset sebagai uang muka yang ditujukan kepada bank-bank yang ditugaskan untuk mendukung kepemilikan atas hak tanggungan sebagai barang yang diserahkan oleh bank. Kredit Pembelian Rumah atau biasa disebut (KPR) tentunya merupakan salah satu barang yang sangat diminati di kalangan masyarakat yang lebih luas dan mengetahui sebagian dari akad yang diajukan oleh bank pemberi pinjaman.

Pekerjaan Notaris sangat penting karena diperlukan dalam hampir setiap transaksi jual beli kredit perumahan dari awal persiapan hingga penyelesaian. Pejabat hukum harus memberikan masukan atau wawancara yang sah sehubungan dengan langkah sah yang harus dilakukan untuk mencegah perdebatan atau pertanyaan dikemudian hari. Dari rangkaian permasalahan yang sudah diuraikan di atas, maka dalam penulisan jurnal ini penulis tertarik untuk mengambil judul mengenai Analisis Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan.

Guna untuk menjawab rumusan masalah yang dibahas dalam artikel ini, maka teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum.

Kepastian hukum secara normatif dikatakan sebagai suatu aturan hukum yang dibuat dan diundangkan secara pasti untuk mengatur secara jelas dan logis. Jelas karena tidak menimbulkan keragu-raguan atau banyak penafsiran. Logis karena menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak terjadi adanya benturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum mengarah kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah menjadi suatu ciri khas yang mencerminkan fungsinya hukum, bukan sekedar tuntutan moral. Hukum yang tidak memberikan kepastian dan keadilan menjadi hukum yang buruk (Kansil, 2009).

Kepastian hukum menjadi jaminan hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang mengarahkan kepada keadilan harus benar-benar berfungsi menjadi peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum menjadi bagian-bagian yang pasti dalam hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Hukum positif harus selalu ditaati dengan berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan (Ali, 2002).

Berdasarkan uraian yang sudah dibahas dalam latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini yaitu:

1. Bagaimana Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan?
2. Bagaimana Efektifitas Manfaat Pengadaan Perumahan Dengan Sistem Kredit Jual Beli?

Artikel yang membahas permasalahan mengenai peran notaris dalam kredit jual beli perumahan sudah pernah dilakukan sebelumnya antara lain Husain Asmara dalam artikelnya yang berjudul “Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah”. Artikel tersebut membahas permasalahan mengenai peran notaris/PPAT dalam pembuatan akta, dan hambatan yang menjadi persoalan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah (Asmara,

2018). Kemudian artikel yang ditulis oleh Erprastiyaningrum, Siti Hajati Hoesin dengan judul “Kewenangan dan Peran Notaris Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit dari Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG)”. Artikel ini fokus pembahasannya pada persoalan mengenai peran dan kewenangan notaris dalam dalam pembuatan akta kredit dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG) (Erprastiyaningrum, & Hoesin, n.d.). Kemudian artikel yang ditulis oleh Pandam Nurwulan yang berjudul “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT” yang membahas mengenai peran notaris dan kesesuaian regulasi transaksi jual beli rumah di daerah Istimewa Yogyakarta (Nurwulan, 2005).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang disebutkan diatas karena artikel ini membahas persoalan mengenai peran notaris dalam kredit jual beli perumahan, dan efektifitas manfaat pengadaan perumahan dengan sistem kredit jual beli.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian mengenai Analisis Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan termasuk jenis penelitian yuridis normatif, penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Muhammad, 2004). Penelitian yang dilaksanakan ini dapat juga disebut sebagai penelitian kepustakaan. Pada penelitian yang dilakukan ini bahan hukum yang dipakai ialah penghimpunan atas suatu studi kepustakaan. Kemudian dilakukan analisis secara mendalam supaya bisa menjawab sejumlah rumusan masalah yang diambil pada penelitiannya ini. Proses analisis dalam penelitian ini memakai suatu deskriptif analisis yang dijadikan objeknya pada penelitiannya ini supaya jelas kondisi juga keadaannya. Analisis ini juga termasuk satu dari sekian upaya guna memecahkan permasalahan yang ditemui, juga menentukan hubungannya diantara masalah yang sudah ditemui supaya mengerti cara menyelesaikannya.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan**

Notaris adalah pejabat publik yang memberikan bantuan yang halal kepada daerah, khususnya dalam pembuatan akta-akta yang sah dan memiliki keahlian yang berbeda-beda, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris adalah pejabat publik yang disahkan

untuk membuat akta-akta yang kredibel dan ahli yang berbeda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Mengingat pengaturan-pengaturan tersebut, seorang Notaris yang mempunyai kewajiban untuk membuat akta yang benar harus mempunyai pilihan untuk memahami pengaturan-pengaturan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga seluruh penduduk yang tidak mengetahui atau memahami tentang hukum dan ketertiban dapat melihat dengan jelas dan tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Notaris harus bertanggung jawab atas akta tersebut, bahwa akta tersebut sah dan tidak akan menimbulkan klaim atau diklaim dikemudian hari, dan dalam kasus klaim, akta adalah metode yang ideal untuk konfirmasi di pengadilan. Dalam hal akta yang dibuat oleh pejabat hukum itu tidak benar (cacat) dapat menimbulkan korupsi kekuatan pembuktian akta tersebut menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta atau surat di bawah tangan (Djamil, 2013).

Tindakan pengaturan standar sering dibuat dalam kondisi yang tidak konsisten. Pembuat (pelaku usaha) pengaturan pengendalian dibuat dalam pengaturan kondisi standar. Biasanya pengaturan lebih berguna untuk salah satu pertemuan, untuk lebih spesifik penghibur bisnis. Selain itu, insinyur properti juga sering mengingat ketentuan standar untuk penawaran perumahan dan pengaturan pembelian. Ketentuan baku di bidang perumahan, misalnya, tertuang dalam kesepakatan jual beli perumahan dalam kondisi investasi awal atau biaya pemesanan yang menyatakan bahwa Seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu menjadi hangus dan tidak dapat dituntut kembali (Santoso, 2012).

Rendahnya kesadaran dan informasi pada pembeli, tidak sulit untuk dijadikan lahan bagi pelaku bisnis dalam bursa yang tidak memiliki keyakinan besar dalam mempertahankan bisnis, khususnya standar mencari keuntungan yang paling ekstrim dengan menggunakan ketiadaan dari informasi pelanggan. Pembeli memiliki resiko yang lebih serius daripada penghibur bisnis, pada akhirnya, kebebasan pembeli sama sekali tidak berdaya. Karena sikap tawar-menawar pembeli yang tidak berdaya, hak istimewa pembeli sangat berbahaya untuk diabaikan. Posisi ini harus dipastikan oleh hukum dimana motivasi dibalik hukum yang sebenarnya adalah untuk memberikan perlindungan dan mengayomi masyarakat.

Notaris adalah pejabat publik yang memberikan bantuan hukum kepada daerah setempat, khususnya dalam pembuatan akta yang sah dan memiliki keahlian yang berbeda sebagaimana



dimaksud dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Pejabat hukum adalah pejabat umum yang disahkan untuk membuat akta-akta yang benar dan ahli yang berbeda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Mengingat pengaturan-pengaturan tersebut, seorang Notaris yang mempunyai tugas membuat akta asli seharusnya mempunyai pilihan untuk memahami pengaturan-pengaturan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga seluruh masyarakat yang tidak mempunyai gambaran yang kabur atau memahami hukum dan ketertiban dapat melihat dengan tepat dan tidak berbuat yang bertentangan dengan hukum.

Kebutuhan akan perumahan semakin meningkat sementara aksesibilitas tanah sangat terbatas, terutama di wilayah metropolitan. Padahal dalam pembangunan perumahan dan permukiman, bagian dari aksesibilitas lahan merupakan sesuatu yang penting. Tidak ada masalah dalam pembangunan perumahan, baik ke arah atas maupun pada bidang datar asalkan aksesibilitas lahan memadai. Meskipun demikian, kondisi aksesibilitas lahan saat ini sangat terbatas. Sementara itu, perkembangan penduduk dan kebutuhan perumahan terus meningkat.

Perlindungan konsumen yang mempunyai bentuk pada perjanjian jual beli yang berdasarkan pada pengikatannya yang memiliki dampak di perjanjian kredit pemilikan rumah dengan isian yang memiliki kandungan klausula eksonerasi dengan tanda-tanda terdapatnya dialihkannya tanggung jawab pengembang, pengusaha bertindak dengan langkah sepihak serta penolakan untuk mengembalikan uang tunai kepada pembeli, sehingga akibat perjanjian yang telah dibuat dengan awal tidak disesuaikan dengan kepentingan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berubah menjadi keadaan pemberi pinjaman dan orang yang berutang menjadi tidak sesuai dengan pencantuman ketentuan pembebasan dalam pemahaman (Khadafy, & Imaniyati, 2020).

Notaris sebagai pejabat hukum diandalkan untuk memiliki pilihan untuk memberikan solusi serta nasihat kepada para pihak, misalnya dalam pengertian pembelian rumah terlebih dahulu dimana penting untuk memberikan nasehat yang sah secara tepat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 15 ayat 2 angka, maka hal ini juga dapat mengurangi peluang Notaris untuk memiliki opsi untuk menggugat secara umum di pengadilan. Notaris dapat dituntut apabila dalam melakukan pekerjaannya terdapat pelanggaran hukum, dengan alasan pejabat hukum tidak memenuhi komitmennya yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan ada pihak yang merasa kebebasannya dirugikan yang tidak baru-baru ini diberikan klarifikasi oleh Notaris (Badruzaman, 2001).

Termasuk dalam suatu penerapan kontrak yang ternyata terdapat klausula eksonerasi yang sangat rentan terhadap penyalahgunaan keadaan terhadap terhadap pihak-pihak yang posisinya lemah. Sejalan dengan itu, pekerjaan Notaris dapat memberikan himbauan dan pedoman dalam menawarkan jenis bantuan secara wajar dan disesuaikan. Dengan tujuan agar kewajibannya dilandasi dengan kejujuran dan etika yang luhur, sebagaimana kemampuan hipotetik dan kekhususan dalam pemanggilan Notaris harus dijunjung dengan kewajiban dan akhlak yang cakap. Oleh karena itu, pejabat hukum diwajibkan untuk memberikan data sah yang signifikan yang harus diketahui pelanggan selama mereka menangani masalah hukum (Pengurus Pusat Ikatan Notaris, 2008).

Jabatan Notaris diperlukan demi hukum dan ketertiban yang ditetapkan untuk membantu dan melayani daerah yang memerlukan bukti nyata yang tersusun mengenai keadaan. Kesempatan atau kegiatan yang sah sepanjang memberikan bimbingan yang sah serta selama waktu yang dihabiskan untuk merencanakan persetujuan untuk mencegah dan mengurangi munculnya pernyataan pengampunan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Notaris dalam menyelesaikan jabatannya harus bekerja dengan hati-hati agar tidak dipermasalahkan dengan perbuatan yang telah dilakukan. Dalam kredit jual beli perumahan, pejabat hukum sebagai konsultan hukum berkewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan sebab dan akibat yang terjadi dalam hal terdapat ketentuan absolusi dalam suatu perjanjian. Notaris bertanggung jawab untuk menjamin keyakinan yang sah dan sekaligus dipercaya pula bahwa dapat dihindarkan perdebatan-perdebatan antara perkumpulan-perkumpulan yang terikat dalam suatu perjanjian atau perjanjian, bahwa kewajiban yang dilaksanakan Notaris ialah dampak lanjutan yang berawal dengan eksekusi Notaris saat melakukan kewajiban serta jabatan yang mana ialah hak serta kewajiban yang dibebankan dengan peraturan perundang-undangan disaat menjalankan tugas.

## **2. Efektifitas Manfaat Pengadaan Perumahan Dengan Sistem Kredit Jual Beli**

Pengadaan perumahan saja tidak cukup, mengingat setiap orang memiliki pilihan untuk hidup secara fisik dan berkembang, untuk hidup, dan untuk memiliki iklim kehidupan yang layak dan kokoh, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang memainkan peran yang sangat penting dalam membentuk pribadi dan karakter negara sebagai sebuah negara. salah satu upaya untuk membentuk manusia Indonesia seutuhnya, mandiri, merdeka, dan berguna.

Rumah bukan hanya sebuah rumah, tetapi sebuah rumah yang terletak di iklim pribadi dan pribadi yang merupakan iklim pribadi dan posisi tindakan yang menjunjung tinggi kehidupan dan pekerjaan yang teratur, lengkap, terkoordinasi dan terkendali. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan perumahan harus dibarengi dengan adanya iklim perkampungan dan permukiman yang baik, kokoh, terlindungi, bersahabat, dan sistematis yang sangat penting untuk menggairahkan kebanggaan keberadaan penghuni dan keluarganya (Made, 2016).

Masyarakat haruslah bisa menempati hunian rumah yang dianggap layak serta tidak membebankan soal keuangannya yang pada lokasi yang sehat, terjaga, serta memiliki keharmonisan. Oleh karena itu, dijadikannya kebutuhan yang mendasar pada manusia, dalam dunia yang sempurna rumah haruslah dimiliki berbagai keluarga, utamanya diperuntukkan pada orang-orang yang mempunyai pendapatan yang terbilang rendah serta orang-orang yang bertempat pada lokasi yang memiliki kepadatan penduduk di daerah metropolitan. 1 Pengaturan Pasal 50 Undang-Undang tidak. 1 Tahun 2011 menegaskan bahwa setiap orang memiliki pilihan untuk tinggal atau menempati rumah. Pilihan untuk memiliki rumah dapat berupa kepemilikan, sewa, atau tidak melalui sewa. Sebagai kebutuhan pokok yang mendasar, kebutuhan akan perumahan dapat dikenali dengan berbagai cara, yakni: (Marilang, 2013)

- a. kebutuhan rumah berdasarkan kepercayaan;
- b. kebutuhan rumah berdasarkan pekerjaan;
- c. kebutuhan rumah berdasarkan jumlah keluarga dan keamanan; dan
- d. kebutuhan rumah berdasarkan tingkat ekonomi.

Pelaksanaan perumahan dan permukiman hanya sebagai pengembangan diri daerah setempat. Otoritas publik harus memberikan potensi keistimewaan dan terbuka yang seluas-luasnya bagi daerah (Hamin, 2017). Oleh karena itu, mengingat semakin menipisnya lahan sekarang ini dikarenakan dipakai peruntukannya dibanyak keperluan, mengingat kemahirannya, menurut pengadaan perumahan, perbaikan perumahan dilakukan ke atas atau dikenal dengan rumah bertingkat atau “pad” yang tugasnya tidak hanya untuk kalangan bawah, kelas pekerja. Namun juga untuk kelas pekerja yang lebih rendah, rumah-rumah mewah dan kantor-kantor unik berkumpul yang diandalkan untuk mengatasi masalah menurut perspektif hukum.

Pasal 19 UU No. 1 Tahun 2011, mengatur bahwa perolehan, pembangunan, atau kegiatan perumahan dilakukan untuk mengatasi masalah perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia untuk peningkatan dan penyampaian bantuan pemerintah perorangan, yang dilakukan oleh

Pemerintah, administrasi negara teritorial, serta sebagai setiap individu yang menjamin hak setiap penduduk untuk memiliki, menghargai, dan juga memiliki rumah yang layak dalam iklim yang kokoh, terlindungi, menyenangkan, dan sistematis.

Untuk memperoleh perumahan dan mengatasi masalah perumahan, badan publik menyelesaikan pengaturan perumahan yang terdiri dari:

- a. Perencanaan dan perancangan rumah;
- b. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
- c. Menciptakan rumah yang layak huni;
- d. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- e. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Secara yuridis pengaturan tempat tinggal oleh negara dan penguasaannya oleh penduduk belum memadai mengingat masih adanya tuntutan yang sah atas tanggung jawab atas rumah. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian pembelian rumah, perbaikan tempat tinggal haruslah dikerjakan bertempat pada tanah yang diklaimnya serta ditegaskan memakai hak atas tanah sesuai dengan perpu yang sudah ditetapkan. Maka dari itu, diadakannya tanah diperuntukkan pada perumahan diperlukannya penanganan dengan skala nasional yang ada campur tangan pemerintahan pada melaksanakan pengendalian serta pengelolaannya dengan diterbitkannya perpu yang memberikan pengaturan pada diadakannya perumahan serta pemukiman. Sehingga perumahan serta pemukiman dinyatakan kelayakannya untuk dijadikan hunian yang peruntukannya pada warga Negara serta keluarganya yang dimungkinkan bisa memberikan peningkatan hidup yang lebih berkualitas (Rohaya, 2018).

Perjanjian pengikatan kredit jual beli perumahan yang dibuat dihadapan Notaris, guna melakukan penghindaran terdapatnya pelanggaran dan untuk tertib administrasi pertanahan, dibuat kesepakatan dimana kesepakatan tersebut harus disepakati oleh para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak.

Jikalau melihat UU Perumahan dan Permukiman, ada dua semboyan, yakni Perumahan dan Permukiman. Komponen perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman adalah: Beraneka ragam rumah sebagai ciri permukiman metropolitan

dan provinsi. Dilengkapi dengan pondasi, kantor, dan utilitas umum karena upaya untuk memenuhi rumah yang layak huni (Kresnadi, 2018).

Mengingat Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Awal Jual Beli Rumah, Pasal 11 menjelaskan bahwa perjanjian pengikatan kredit jual beli perumahan dilakukan sebagai kesepakatan dan membeli pemahaman antara penghibur perbaikan dan pembeli yang akan datang pada tahap proses pembangunan rumah. Perjanjian pengikatan kredit jual beli perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit membuat identitas para pihak, penggambaran objek PPJB, biaya rumah dan teknik angsuran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB dan penyelesaian sengketa.

Pada pelaksanaan dari perjanjian kredit jual beli yang sah tidaklah diperlukan penegasan sebagaimana tersebut di atas, mengingat pengertian resmi jual beli biasanya dibuat dihadapan Pejabat Umum, Notaris, sehingga akta yang dibuat terhadap perjanjian jual beli tersebut telah berubah menjadi akta yang benar, sehingga pembuktiannya sangat kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diarahkan bahwa dalam melakukan kesepakatan dan pembebasan tanah harus diselesaikan dalam pandangan pejabat yang berwenang. (PPAT) dan akta jual beli adalah akta yang kredibel yang struktur dan isinya bergantung pada peraturan perundang-undangan materiiil. Prasyarat mengenai objek jual beli, misalnya hak opsi atas tanah yang nantinya ditukar adalah hak yang sah yang dituntut dan dibuktikan dengan adanya surat pernyataan tanah atau alat bukti lain yang sah. Selain itu yang di perjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dll. (Meliala, 2012).

Meskipun demikian, jika syarat-syarat tersebut belum terpenuhi, pembuatan serta dilakukannya penandatanganan pada akta jual beli hak atas tanah belum dapat dikerjakan di depan Notaris, dengan demikian Notaris tidak akan membuat akta kredit jual beli, sehingga terpenuhinya segala kebutuhan sehubungan dengan dibuatkannya akta kredit jual beli, yang mana dengan sendiri jual beli hak atas tanah belum dapat dikerjakan. Kondisi ini tentu bisa sampai merugikan pihak-pihak yang tercantum pada jual beli hak atas tanah. Penjual disatu sisi harus melakukan penundaan tahapan dijualnya tanah hingga keseluruhan ketentuan itu dapat terpenuhi. Bagi pembeli, yang diinginkannya ialah memperoleh hak atas tanah perlu adanya penundaan.

Pengelompokkan itu masih bisa dilakukan pembagian lagi dengan jenis, misalkan saja perumahan, dengan mengetahui klasifikasi rumah sederhana (RS), rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah kecil (RSK). Pada tindakan dibelinya *property* yang dilaksanakan dengan cara perorangan ataupun dengan developer maupun pengembang *property* nantinya memiliki konsekuensi. Pengaturan hukum yang dimaksudkan ialah penentuan yang berkenaan dengan perijinan yang dilakukan penerbitannya pada sektor masing-masing yang telah disetujui instansi yang memiliki kewenangan, misalkan saja pengaturan tentang Izin Lokasi untuk pelaksanaan pembangunan perumahan skala besar harus menyetujui Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria. Pelaksanaan pembangunan rumah dan perumahan ditindaklanjuti guna terpenuhinya kebutuhan rumah yang dijadikan salah satu kebutuhan dasar manusia teruntuk meningkatkan serta meratakan kesejahteraan rakyat.

#### D. SIMPULAN

Notaris dalam menyelesaikan jabatannya harus bekerja dengan hati-hati agar tidak dipermasalahkan dengan perbuatan yang telah dilakukan. Dalam kredit jual beli perumahan, pejabat hukum sebagai konsultan hukum berkewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan sebab dan akibat yang terjadi dalam hal terdapat ketentuan absolusi dalam suatu perjanjian. Notaris bertanggung jawab untuk menjamin keyakinan yang sah dan sekaligus dipercaya pula bahwa dapat dihindarkan perdebatan-perdebatan antara pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Kewajiban yang dilaksanakan Notaris ialah dampak lanjutan yang berawal dengan eksekusi Notaris saat melakukan kewajiban serta jabatan yang mana ialah hak serta kewajiban yang dibebankan dengan peraturan perundang-undangan disaat menjalankan tugas.

Secara yuridis pengaturan tempat tinggal oleh negara dan penguasaannya oleh penduduk belum memadai mengingat masih adanya tuntutan yang sah atas tanggung jawab atas rumah. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian pembelian rumah, perbaikan tempat tinggal haruslah dikerjakan bertempat pada tanah yang diklaimnya serta ditegaskan memakai hak atas tanah sesuai dengan perpu yang sudah ditetapkan. Maka dari itu, diadakannya tanah diperuntukkan pada perumahan diperlukannya penanganan dengan skala nasional yang ada campur tangan pemerintahan pada pelaksanaan pengendalian serta pengelolaannya dengan dibarengan diterbitkannya perpu yang memberikan pengaturannya pada diadakannya perumahan serta pemukiman, sehingga perumahan serta pemukiman

dinyatakan kelayakannya untuk dijadikan hunian yang peruntukannya pada warga Negara serta keluarganya yang dimungkinkan bisa memberikan peningkatan hidup yang lebih berkualitas.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Asmara, H. (2018). Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah. *lex Raainance, Vol.2, (No.3)*, p.391-406.
- Chomzah, A.A. (2003). *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Harun, B. (2013). *Solusi Sengketa Tanah, Cet. 1*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustitia
- Badruzaman, M.D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan, Cet 1*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Djamil, F. (2013). *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Erprastiyaningrum, & Hoesin, Siti Hajati. (n.d). Kewenangan dan Peran Notaris Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit dari Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG). *Notary UI*, p.1-24.
- Hamin, M.W. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko dalam Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Lex Crimen, Vol. VI, (No.1)*.
- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995.
- Khadafy, Muhamad Ruby., & Imaniyati, Neni Sri, (2020). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Jurnal Aktualita, Vol.3, (No. 1)*.
- Made (2016). Pembatasan Klausula Eksonerasi, *Jurnal Notariil, Vol.1, (No. 1)*.
- Nurwulan, P. (2015). Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.22, (No.4)*, p.674-697
- Marilang. (2013). *Hukum Perikatan; Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press.
- Meliala, A.Q.S. (2012). *Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. K. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti.

- Pengurus Pusat Ikatan Notaris. (2008). *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Dimasa Datang*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Rohaya, N. (2018). Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausuka Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum, Vol.6, (No.1)*.
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet, 1*. Jakarta: Raih Asa Sukses
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Yasin, N. (2014). *Kontrak Konstruksi di Indonesia, Edisi kedua, Cet. Pertama*. Jakarta: Gramedia
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi pertama, Cetakan pertama*. Jakarta: Prenada Media Group.