

Tinjauan Yuridis atas Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Kredit Kepemilikan Rumah

Nabila Salsabila^{1*}, Siti Malikhatus Badriyah²

¹Kantor Notaris & PPAT Nasrizal, S.H., M.Kn. Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah, Indonesia.

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

*nabilasalsabilarosyid@gmail.com

ABSTRACT

The duties and responsibilities of a Notary in the mortgage loan (KPR) process often face challenges, including legally defective deeds due to negligence, disputes arising from the debtor's lack of understanding of the agreement, and misuse of documents by third parties. This research aims to analyze the role and responsibilities of Notaries in drafting mortgage loan deeds from a juridical perspective. Using a normative juridical approach with a literature study method, the research examines legal norms and regulations. The findings reveal that Notaries play a critical role in ensuring legal certainty and protecting the rights of both parties. By preparing agreements and providing legal advice, Notaries ensure that mortgage transactions are valid, binding, and legally secure.

Keywords: *Notary Role; Mortgage Ownership.*

ABSTRAK

Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Notaris dalam proses KPR tidak jarang menghadapi berbagai tantangan, antara lain: keberadaan akta yang cacat hukum akibat kelalaian Notaris, sengketa yang timbul karena isi perjanjian tidak dipahami sepenuhnya oleh debitur, hingga penyalahgunaan dokumen oleh pihak ketiga. Tujuan penelitian untuk mengetahui peran dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari perspektif yuridis. Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan metode kajian literatur untuk mengkaji norma hukum dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak kedua belah pihak. Dengan menyusun akta perjanjian dan memberikan nasihat hukum, Notaris menjamin bahwa transaksi KPR sah, mengikat, dan terlindungi secara hukum.

Kata Kunci: *Peran Notaris; Kredit Kepemilikan Rumah.*

A. PENDAHULUAN

Sebagai makhluk individu dan sosial, manusia membutuhkan tempat tinggal yang digunakan sebagai tempat berlindung serta tempat untuk menjalani kehidupannya. Tempat tinggal yang dimaksud adalah sebuah rumah yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Selain itu, hal ini merupakan salah satu komponen dari pembangunan yang memiliki tujuan untuk mensejahterakan kehidupan masyarakatnya dalam bentuk pemenuhan kebutuhan pokok berupa papan atau rumah. Namun, permasalahannya saat ini adalah tidak semua masyarakat dapat menikmati tempat tinggal yang aman, sehat, dan layak, bahkan banyak masyarakat yang masih belum mempunyai rumah (Riyanto, 2017).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk fasilitas pembiayaan yang banyak diminati masyarakat Indonesia untuk memiliki hunian. Dalam pelaksanaannya, KPR melibatkan berbagai pihak, termasuk perbankan sebagai penyedia kredit, debitur sebagai penerima manfaat, dan Notaris yang bertindak sebagai pejabat publik untuk membuat akta otentik yang menjamin kepastian hukum. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa dokumen yang dibuat, seperti Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang terlibat.

Namun, pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Notaris dalam proses KPR sering kali menghadapi berbagai tantangan. Beberapa permasalahan yang muncul antara lain adanya akta yang cacat hukum akibat kelalaian Notaris, sengketa yang timbul karena isi perjanjian tidak sepenuhnya dipahami oleh debitur, hingga penyalahgunaan dokumen oleh pihak ketiga. Kondisi ini menunjukkan perlunya kajian lebih mendalam mengenai sejauh mana peran dan tanggung jawab Notaris dapat memastikan akta-akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah, otentik, dan mengikat.

Dalam konteks hukum, tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Undang-undang ini menegaskan bahwa Notaris harus bertindak secara independen, objektif, tidak memihak, serta senantiasa mematuhi prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur secara khusus mengenai pemberian hak tanggungan yang kerap menjadi bagian integral dalam perjanjian KPR.

Meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap KPR juga menghadirkan tantangan baru bagi Notaris. Perkembangan digitalisasi dalam sektor perbankan maupun layanan hukum, termasuk penerapan teknologi informasi melalui pembuatan akta elektronik (*cyber notary*), mulai memengaruhi tata cara penyusunan akta KPR. Meskipun regulasi mengenai *cyber notary* telah diperkenalkan, antara lain melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), implementasinya hingga kini masih menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek teknis maupun hukum.

Dalam prosesnya, rumah memiliki daya tarik yang tinggi karena merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, khususnya bagi keluarga muda yang baru memulai kehidupan mandiri. Akan tetapi, tingginya harga rumah sering kali menjadi kendala bagi banyak orang untuk

melakukan pembelian secara tunai. Kondisi tersebut menjadikan metode pembayaran melalui kredit atau angsuran sebagai alternatif utama yang paling banyak dipilih oleh masyarakat.

Permintaan masyarakat yang tinggi terhadap kepemilikan rumah telah menciptakan peluang besar bagi pengembang (*developer*) untuk membangun serta menawarkan berbagai tipe rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan daya beli masyarakat (Kasum, 2016). Salah satu metode pembayaran yang umum ditawarkan pengembang adalah melalui sistem kredit, mengingat masih banyak masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli. Dalam konteks ini, bank berperan sebagai lembaga yang menjembatani kepentingan antara pengembang dan masyarakat melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Maryanto, 2018).

Selain peran bank, Notaris juga memiliki kedudukan yang penting dalam penyediaan fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah. Peran tersebut muncul karena Notaris berwenang membuat perjanjian tertulis yang berkekuatan sebagai akta otentik, sehingga sah secara hukum dan memberikan kepastian hukum. Akta yang dibuat oleh Notaris dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak, baik bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur.

Pentingnya peran Notaris berlandaskan pada kebutuhan akan bukti tertulis yang sah dalam ranah hukum perdata, baik bagi pihak bank maupun nasabah. Dalam hal ini, Notaris bertindak sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 1 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik serta melaksanakan kewenangan lain sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (DM, 2018). Melihat fenomena tersebut, dapat disimpulkan bahwa peran Notaris tidak semata-mata terbatas pada pembuatan akta, melainkan juga mencakup fungsi sebagai *rechtvinder* (penemu hukum). Peran ini semakin signifikan seiring dengan pesatnya perkembangan dunia usaha yang menuntut hukum perdata untuk mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat terhadap bukti tertulis yang sah, otentik, dan dapat diandalkan.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian baik secara formil maupun materiil. Kekuatan formil berarti akta tersebut menegaskan bahwa para pihak benar-benar hadir, menghadap, dan menyatakan kehendaknya di hadapan Notaris, sehingga memberikan legitimasi terhadap proses hukum yang terjadi. Adapun kekuatan materiil mengacu pada kebenaran isi dari apa yang diterangkan atau dinyatakan dalam akta, yang oleh hukum dianggap benar dan mengikat sampai ada pembuktian sebaliknya di pengadilan (Lazuardy, 2018). Dengan demikian, akta otentik menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum, melindungi kepentingan para pihak, serta meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.

Teori Perlindungan Hukum menekankan pentingnya jaminan bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian KPR. Dalam konteks ini, peran Notaris dipandang sebagai pihak yang memberikan perlindungan hukum, baik kepada Bank sebagai kreditur maupun kepada debitur sebagai penerima fasilitas kredit. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui keabsahan dokumen legal, penguatan posisi para pihak, serta pencegahan potensi sengketa di kemudian hari.

Sementara itu, Teori Kepastian Hukum berorientasi pada kejelasan, konsistensi, dan stabilitas hukum dalam setiap perbuatan hukum. Teori ini relevan untuk menganalisis bagaimana Notaris memastikan keabsahan dokumen-dokumen KPR, seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Perjanjian Kredit, agar memiliki kekuatan hukum yang sah, pasti, dan dapat dijadikan dasar perlindungan hukum. Dengan demikian, kedua teori ini saling melengkapi: Teori Perlindungan Hukum menegaskan dimensi *preventif* dan *represif* untuk menjaga kepentingan para pihak, sedangkan Teori Kepastian Hukum memastikan bahwa dokumen yang dihasilkan Notaris sah, akurat, dan memberikan rasa aman bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian KPR.

Penelitian yang membahas topik serupa dengan artikel ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Salah satunya adalah Richard Leonard Jinata yang menulis artikel berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembebanan Jaminan Fidusia”. Penelitian tersebut mengkaji peran Notaris dalam proses pembebanan jaminan fidusia serta tanggung jawab hukum yang melekat dalam pelaksanaannya (Jinata, 2018). Selanjutnya, artikel yang ditulis oleh Rediva Indah Nevatiti dan Ana Silviana berjudul “Analisis Yuridis Mengenai Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pelayanan Sosial” menitikberatkan pada kewenangan, kewajiban, dan tanggung jawab Notaris sebagai pelayan publik, dengan fokus pada aspek yuridis dalam pelayanan sosial (Nevatiti & Silviana, 2023). Selain itu, penelitian oleh Ade Sulistyo Rini dan Fifiana Wesnaeni berjudul “Analisis Peran Notaris dalam Kredit Jual Beli Perumahan” membahas secara khusus peran Notaris dalam transaksi kredit jual beli rumah, serta menganalisis efektivitas dan manfaat sistem kredit jual beli perumahan bagi masyarakat (Rini & Wisnaeni, 2023). Dibandingkan dengan penelitian-penelitian tersebut, artikel “Tinjauan Yuridis Atas Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)” memiliki fokus berbeda, yakni menekankan pada analisis peran Notaris dalam konteks KPR dengan menggunakan landasan teori Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum. Hal ini memberikan perspektif baru dalam menilai bagaimana Notaris tidak hanya berperan sebagai pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antara bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, permasalahan utama dalam artikel ini dirumuskan sebagai berikut: Bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari perspektif yuridis? Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan memahami peran serta tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan perspektif yuridis, dengan harapan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai fungsi hukum Notaris dalam transaksi KPR.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang bertujuan mengkaji norma-norma hukum berdasarkan pendekatan konseptual dan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan desain penelitian berupa kajian literatur, yaitu metode yang mengkaji, mengevaluasi, dan mengkritisi pengetahuan, gagasan, serta temuan ilmiah terkait dengan topik yang dipilih (Marzuki, 2005). Kajian literatur ini bertujuan memberikan kontribusi teoretis dan metodologis terhadap isu hukum yang menjadi fokus penelitian.

Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, di mana data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahan hukum sekunder mencakup buku, jurnal hukum, dan artikel ilmiah. Sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia (Soekanto & Mamudji, 2003). Pengolahan data dilakukan dengan cara merangkum, mengelompokkan, dan mengkaji data yang diperoleh berdasarkan relevansinya terhadap isu yang dibahas. Setelah data diolah, dilakukan analisis deskriptif untuk mendeskripsikan peran dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta KPR, serta mengevaluasi permasalahan dan memberikan solusi berdasarkan kerangka hukum yang berlaku. Analisis data dalam penelitian ini mengacu pada pendekatan normatif dengan menggunakan penafsiran hukum secara sistematis dan historis. Hal ini bertujuan untuk menemukan hubungan antara aturan hukum dan praktik notaris dalam masyarakat.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau dari Perspektif Yuridis.

Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan penduduk di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah semakin meningkat. Hal ini terjadi karena kebutuhan akan tempat

tinggal atau papan merupakan kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi oleh masyarakat. Semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pemukiman dan perumahan mendorong terjadinya pembangunan-pembangunan pemukiman dan perumahan di berbagai daerah di Indonesia, khususnya pembangunan perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan. Pemerintah sebagai lembaga tertinggi negara telah mengatur berbagai kebijakan mengenai kawasan perumahan dan pemukiman ini. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah terus meningkat. Tempat tinggal, yang termasuk kebutuhan primer, menjadi aspek mendasar yang harus dipenuhi oleh masyarakat untuk menjamin kualitas hidup yang layak. Kenaikan kebutuhan akan pemukiman dan perumahan ini mendorong pembangunan kawasan perumahan di berbagai wilayah, khususnya di daerah perkotaan yang memiliki tingkat urbanisasi tinggi.

Pemerintah, sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan tata ruang dan pemenuhan kebutuhan masyarakat, telah menetapkan berbagai kebijakan untuk mengatur kawasan perumahan dan pemukiman. Salah satu regulasi utama yang mengatur hal ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada Pasal 1 ayat (2), undang-undang tersebut memberikan definisi perumahan, yaitu: “Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik di perkotaan maupun di pedesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, serta utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Definisi ini menekankan pentingnya rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai bagian dari lingkungan pemukiman yang terintegrasi dengan sarana dan prasarana umum, seperti akses jalan, sistem drainase, jaringan air bersih, serta fasilitas pendidikan dan kesehatan.

Kebijakan pemerintah yang tertuang dalam undang-undang tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan tidak hanya mengatasi kebutuhan kuantitatif akan tempat tinggal, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menciptakan lingkungan yang layak huni, aman, dan nyaman. Terlebih di wilayah perkotaan, tantangan seperti keterbatasan lahan, tingginya harga tanah, serta urbanisasi yang cepat memerlukan pendekatan kebijakan yang komprehensif dan berkelanjutan. Oleh karena itu, implementasi kebijakan ini harus melibatkan sinergi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat, untuk menciptakan kawasan perumahan yang inklusif, ramah lingkungan, dan berorientasi pada keberlanjutan (Purgito, 2021).

Dalam konteks pemberian kredit, Notaris memiliki peran yang sangat vital sebagai pihak yang menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam perjanjian kredit yang dibuat antara bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur. Sebagai pejabat umum, Notaris bertanggung jawab untuk

memastikan bahwa akta yang dibuat mencerminkan kehendak para pihak, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Peran dan kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 ayat (1) undang-undang tersebut mendefinisikan Notaris sebagai berikut: “Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewajiban untuk membuat akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti kuat dalam hubungan hukum antara para pihak. Dalam konteks pemberian kredit, Notaris bertugas untuk: 1. Membuat Perjanjian Kredit. Notaris menyusun perjanjian kredit yang memuat hak dan kewajiban kreditur serta debitur, dengan memastikan bahwa klausul dalam perjanjian tersebut adil dan tidak bertentangan dengan hukum; 2. Membuat Akta Jaminan Utang. Ketika kredit diberikan dengan jaminan seperti sertifikat tanah atau kendaraan, Notaris membuat akta pembebanan hak tanggungan atau fidusia yang memberikan hak istimewa kepada kreditur; 3. Memberikan Nasihat Hukum. Notaris juga berperan memberikan nasihat hukum kepada para pihak mengenai implikasi hukum dari perjanjian yang mereka buat, sehingga mereka memahami sepenuhnya tanggung jawab yang diemban; 4. Menjamin Keaslian dan Kepastian Hukum Dokumen. Semua dokumen yang ditandatangani di hadapan Notaris memiliki kekuatan autentik, sehingga tidak dapat disangkal oleh para pihak.

Kewenangan Notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta autentik, tetapi juga meliputi pelaksanaan tugas lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti pembuatan akta pernyataan waris atau pembuktian kepemilikan harta benda. Dengan perannya yang strategis ini, Notaris menjadi penjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi, termasuk pemberian kredit, sehingga tercipta rasa aman dan kepercayaan antara bank dan debitur. Pemberian kredit yang melibatkan Notaris, khususnya dalam pembuatan perjanjian antara kreditur (bank) dan debitur (peminjam), sering kali berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah, yang dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah skema pembiayaan yang memungkinkan masyarakat memiliki rumah dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu.

KPR umumnya diberikan oleh bank melalui kerja sama dengan pengembang atau *developer*. Kerja sama ini mencakup penyediaan rumah oleh *developer* yang memenuhi kriteria tertentu dan pembiayaan yang disediakan oleh bank. Tujuannya adalah untuk membantu masyarakat, khususnya kelas menengah, dalam memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal tanpa harus membayar secara tunai.

1. Peran Notaris dalam KPR

Dalam proses pemberian KPR, Notaris memegang peran penting untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum, termasuk: a. Pembuatan Akta Perjanjian Kredit. Notaris menyusun perjanjian kredit antara bank dan debitur, yang memuat syarat dan ketentuan mengenai hak serta kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian ini meliputi jumlah kredit, bunga, tenor, serta kewajiban pembayaran angsuran; b. Pembuatan Akta Jaminan Hak Tanggungan. Karena KPR biasanya melibatkan agunan berupa rumah yang dibiayai, Notaris juga bertanggung jawab membuat c. akta pembebanan hak tanggungan. Akta ini memberikan kepastian hukum bagi bank bahwa rumah tersebut dapat dijual sebagai jaminan jika terjadi wanprestasi oleh debitur; d. Pengesahan Dokumen Autentik. Semua dokumen terkait KPR, seperti sertifikat tanah dan bukti pembayaran uang muka, akan diperiksa dan dilegalisasi oleh Notaris. Hal ini untuk memastikan dokumen tersebut autentik dan sesuai dengan hukum yang berlaku; e. Memberikan Penjelasan Hukum kepada Debitur. Notaris bertugas memberikan penjelasan kepada debitur mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian KPR, termasuk hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, debitur memahami sepenuhnya kesepakatan yang telah dibuat.

2. Manfaat KPR bagi Masyarakat

KPR memungkinkan masyarakat membeli rumah tanpa harus membayar lunas, melainkan melalui angsuran yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Dengan keterlibatan Notaris, semua dokumen terkait KPR memiliki kekuatan hukum yang melindungi hak baik kreditur maupun debitur. Kolaborasi antara bank dan *developer* mempermudah proses administrasi, seperti pengurusan sertifikat rumah dan dokumen lain, sehingga konsumen tidak perlu khawatir tentang aspek legalitas. Dengan sistem KPR yang diatur secara legal dan melibatkan peran Notaris, proses pembelian rumah menjadi lebih transparan, aman, dan terjamin secara hukum. Hal ini sejalan dengan tujuan pemerintah dalam menyediakan akses perumahan yang layak bagi masyarakat.

Di Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibagi menjadi dua jenis utama, yaitu KPR subsidi dan KPR non-subsidi. Kedua jenis KPR ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, tetapi dengan sasaran dan skema yang berbeda.

1. KPR Subsidi

KPR subsidi adalah program pembiayaan rumah yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program ini merupakan salah satu bentuk intervensi pemerintah untuk meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi. Beberapa ciri dan keunggulan KPR subsidi antara lain: a. Suku bunga rendah: Pemerintah memberikan subsidi pada suku bunga, sehingga cicilan bulanan menjadi lebih

ringan; b. Uang muka rendah: Program ini memungkinkan masyarakat memiliki rumah dengan uang muka yang sangat terjangkau; c. Khusus untuk MBR: Penerima KPR subsidi harus memenuhi kriteria tertentu, seperti memiliki penghasilan di bawah batas yang ditetapkan pemerintah; d. Tipe rumah tertentu: Rumah yang dapat dibiayai melalui KPR subsidi biasanya adalah rumah sederhana atau rumah susun sederhana milik (Rusunami). Program KPR subsidi ini juga sejalan dengan program nasional seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang dikelola oleh pemerintah. Tujuan utamanya adalah untuk mengurangi backlog perumahan dan mendukung program Sejuta Rumah.

2. KPR Non-Subsidi

KPR non-subsidi adalah program pembiayaan rumah yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, baik kelas menengah ke bawah maupun menengah ke atas. Tidak ada campur tangan pemerintah dalam program ini, sehingga skema pembiayaannya sepenuhnya bergantung pada kebijakan bank atau lembaga keuangan. Beberapa karakteristik KPR non-subsidi adalah: a. suku bunga mengikuti pasar: Besaran suku bunga bervariasi tergantung pada kebijakan bank dan kondisi pasar; b. Fleksibilitas jenis properti: KPR non-subsidi dapat digunakan untuk membeli rumah baru, rumah bekas, apartemen, atau properti lainnya, tanpa batasan tipe atau ukuran; dan Tidak ada batasan penghasilan: Semua masyarakat, terlepas dari tingkat penghasilan, dapat mengajukan KPR non-subsidi selama memenuhi persyaratan bank.

Perbedaan Utama KPR Subsidi dan Non-Subsidi.

Aspek	KPR Subsidi	KPR Non-Subsidi
Target	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	Semua kalangan masyarakat
Intervensi pemerintah	Ada (subsidi bunga, uang muka, dll.)	Tidak ada (sepenuhnya komersial)
Suku bunga	Tetap dan rendah	Mengikuti pasar
Jenis rumah	Rumah sederhana (RS) atau Rusunami	Semua jenis properti

Manfaat KPR subsidi dapat membantu masyarakat dengan penghasilan rendah memiliki rumah sendiri dengan biaya yang terjangkau, sedangkan manfaat KPR non-subsidi dapat memberikan fleksibilitas bagi masyarakat dengan kemampuan ekonomi lebih tinggi untuk memilih properti sesuai kebutuhan. Namun, KPR subsidi sering kali terbatas pada jumlah penerima manfaat, sedangkan KPR non-subsidi memiliki risiko fluktuasi suku bunga yang dapat memengaruhi kemampuan debitur untuk membayar cicilan. Dengan adanya dua jenis KPR ini, masyarakat

memiliki pilihan yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial mereka, sehingga akses terhadap kepemilikan rumah menjadi lebih inklusif (Sugiarto et al., 2018).

Dalam penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perbankan memegang peran sentral sebagai penyedia dana yang akan digunakan oleh debitur untuk membeli rumah yang umumnya dikembangkan oleh *developer*. Perbankan berfungsi sebagai lembaga pembiayaan resmi yang bekerja berdasarkan regulasi dan legalitas yang ditetapkan oleh undang-undang. Peran bank dalam fasilitas KPR yaitu: 1. Penyedia Dana. Bank memberikan dana kepada masyarakat (debitur) dalam bentuk kredit untuk membeli rumah. Dana ini disalurkan dengan persyaratan tertentu dan melalui mekanisme pembayaran secara angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati; 2. Penjamin Legalitas Transaksi. Dalam proses KPR, bank memastikan bahwa semua dokumen terkait transaksi, seperti sertifikat tanah, bukti pembayaran uang muka, dan perjanjian kredit, telah memenuhi standar hukum. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan semua pihak, baik kreditur maupun debitur; 3. Kerja Sama dengan *Developer*. Bank sering kali menjalin kerja sama dengan *developer* terpercaya untuk menawarkan skema KPR yang memudahkan masyarakat mendapatkan rumah. Kerja sama ini mencakup penilaian proyek perumahan yang memenuhi syarat legal dan kualitas properti yang memadai.

Untuk mengajukan KPR, masyarakat harus memenuhi beberapa persyaratan administratif dan finansial, seperti: 1. Dokumen pribadi: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); 2. Bukti penghasilan: slip gaji atau laporan keuangan untuk memastikan kemampuan membayar cicilan; 3. Riwayat kredit: bank akan memeriksa catatan riwayat kredit calon debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) untuk menilai kelayakan kredit; dan 4. Dokumen properti: sertifikat tanah, izin mendirikan bangunan (IMB), dan bukti pembayaran uang muka yang dikeluarkan oleh *developer*.

Persetujuan kredit oleh bank sangat bergantung pada hasil analisis kelayakan debitur, yang meliputi: 1. Kemampuan finansial: calon debitur harus menunjukkan kemampuan finansial yang memadai untuk membayar cicilan KPR, yang biasanya tidak melebihi 30-40% dari total penghasilan bulanan; 2. Riwayat kredit yang baik: riwayat kredit yang buruk, seperti gagal bayar pada pinjaman sebelumnya, dapat menjadi alasan utama permohonan KPR ditolak; dan 3. Legalitas dokumen: semua dokumen yang diajukan harus lengkap dan sah secara hukum. Ketidaklengkapan atau ketidaksesuaian dokumen dapat menghambat proses persetujuan.

Sebagai lembaga pembiayaan resmi, bank beroperasi berdasarkan aturan hukum yang tertuang dalam berbagai perundang-undangan, seperti: 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan: mengatur kegiatan operasional bank, termasuk pemberian kredit; 2. Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: menjamin hak debitur sebagai konsumen dalam transaksi perbankan; dan 3. Peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK): memberikan pedoman teknis terkait manajemen risiko kredit dan pengawasan terhadap aktivitas perbankan.

Perbankan sebagai lembaga pembiayaan resmi memainkan peran penting dalam mendukung akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah melalui skema KPR. Persyaratan dan proses yang ketat bukan hanya bertujuan untuk melindungi bank sebagai penyedia dana, tetapi juga untuk memastikan bahwa debitur dapat memenuhi kewajiban finansialnya dengan lancar, sehingga mencegah potensi gagal bayar (DM, 2018).

Dalam konteks ini, Notaris mempunyai peran dan tanggung jawab yang sangat penting karena dibutuhkan oleh masyarakat sebagai pihak yang membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik (Afnizar et al., 2018). Dalam hukum perdata di Indonesia, Notaris berwenang membuat akta autentik yang diperlukan masyarakat, terutama dalam perjanjian yang memerlukan jaminan kepastian hukum. Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta autentik didefinisikan sebagai berikut: "Akta autentik adalah akta yang dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuat."

Kewenangan notaris diatur secara rinci dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang kemudian diperbarui menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Adapun kewenangan tersebut meliputi: 1. Kewenangan Umum: a. Membuat akta autentik yang mencakup seluruh tindakan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau atas kehendak pihak-pihak yang berkepentingan; b. Menyimpan akta, memberikan kepastian tanggal pembuatan akta, serta menyediakan grosse, salinan, dan kutipan akta; dan c. Melakukan pekerjaan tersebut secara eksklusif sebagai pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang. 2. Kewenangan Tambahan: a. Mengesahkan dan menetapkan kepastian tanggal pada dokumen di bawah tangan melalui pendaftaran dalam buku khusus; b. Membukukan dokumen di bawah tangan serta memberikan salinan dari dokumen asli; dan c. Mengesahkan kecocokan antara salinan dokumen dengan dokumen aslinya. 3. Kewenangan Khusus: a. Memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta; b. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan c. Membuat akta risalah lelang.

Dalam konteks perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), notaris memainkan peran kunci untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak, yaitu bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur. Perjanjian KPR yang dituangkan dalam bentuk akta autentik

memberikan hak dan kewajiban yang jelas serta dituangkan secara tertulis untuk dijalankan dan dihormati oleh kedua belah pihak. Manfaat Akta Autentik dalam Perjanjian KPR yaitu sebagai jaminan kepastian hukum. Akta autentik memberikan perlindungan hukum karena dibuat berdasarkan prosedur dan di bawah kewenangan pejabat umum yang sah, yaitu notaris. Jika terjadi sengketa di kemudian hari, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan juga untuk meminimalkan risiko. Perjanjian secara lisan, meskipun secara hukum sah, memiliki risiko tinggi dalam hal pembuktian, karena tidak ada dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai bukti hukum jika terjadi perselisihan.

Peran notaris dalam perjanjian KPR tidak hanya sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai penjaga integritas dan keabsahan dokumen hukum. Dengan keberadaan notaris, hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian KPR menjadi jelas dan memiliki kekuatan hukum, sehingga memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan mereka akan kepemilikan rumah. Dari sudut pandang substansi hukum, perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibuat antara bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur memberikan jaminan kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah adanya penetapan hak dan kewajiban para pihak secara tertulis, yang harus dijalankan dan dihormati sesuai dengan isi perjanjian.

Meskipun secara yuridis perjanjian kredit dapat dilakukan secara lisan, bentuk lisan memiliki risiko tinggi, terutama dalam aspek pembuktian apabila terjadi perselisihan di kemudian hari. Sebaliknya, perjanjian tertulis yang dilegalisasi oleh notaris memberikan keabsahan hukum yang kuat serta meminimalkan potensi sengketa (Oktafian et al., 2019). Ketika perjanjian kredit telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dilegalisasi oleh notaris, setiap pelanggaran terhadap isi perjanjian memungkinkan untuk dimintakan pertanggungjawaban. Dalam hal ini, notaris memegang peranan penting untuk memastikan bahwa: 1. Pihak-pihak yang bersangkutan memahami dan menyepakati isi perjanjian; 2. Dokumen memiliki kekuatan hukum yang sah sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian di pengadilan jika diperlukan; dan 3. Prosedur pembuatan perjanjian telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga meminimalkan risiko terjadinya kesalahan atau penyimpangan. Dengan demikian, notaris berfungsi sebagai penjaga integritas perjanjian untuk memastikan hak-hak para pihak terlindungi dan kewajiban-kewajiban mereka dapat dipenuhi (Andriani et al., 2021).

Peran notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak dapat dianggap sepele. Sebagai pejabat publik yang diberi kewenangan membuat akta autentik, notaris memastikan

bahwa dokumen yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan mengikat. Dalam praktik perbankan, KPR adalah salah satu produk pembiayaan yang paling umum digunakan untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memiliki rumah. Dengan pembuatan akta KPR, hak dan kewajiban para pihak, baik kreditur maupun debitur, dapat terlindungi dengan baik. Akta ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum, tetapi juga memastikan bahwa proses pembiayaan rumah berjalan dengan lancar tanpa hambatan hukum di kemudian hari.

Dalam konteks ini, terdapat dua teori yang relevan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab notaris, yaitu teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Teori-teori ini akan digunakan untuk membahas bagaimana notaris berperan dalam memberikan perlindungan kepada pihak yang lebih lemah dalam transaksi KPR, serta bagaimana notaris menjaga kepastian hukum dalam proses pembuatannya.

Teori perlindungan hukum berupaya memastikan hak-hak pihak yang terlibat dilindungi oleh hukum. Perlindungan hukum ini dapat bersifat preventif dan represif: 1. Perlindungan Preventif: a. Notaris sebagai pihak netral. Dalam pembuatan akta KPR, notaris memastikan bahwa isi perjanjian kredit antara kreditur (bank) dan debitur telah sesuai dengan hukum yang berlaku serta mencerminkan kesepakatan kedua belah pihak. Dengan ini, hak-hak kreditur dan debitur dilindungi sebelum terjadi sengketa; b. Penyuluhan hukum. Notaris memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada para pihak terkait isi perjanjian. Hal ini bertujuan untuk mencegah potensi pelanggaran hak akibat ketidaktahuan debitur atau kelalaian kreditur; dan Kehadiran dokumen akta otentik; dan c. Akta KPR yang dibuat oleh notaris menjadi alat perlindungan preventif karena mencantumkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara tertulis, sehingga meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari. 2. Perlindungan Represif yaitu a. Dalam hal terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak (misalnya debitur gagal membayar cicilan), akta KPR yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat; dan b. Kreditur dapat mengeksekusi hak tanggungan berdasarkan akta tersebut, sementara debitur memiliki hak untuk mempertahankan diri jika merasa ada pelanggaran dalam pelaksanaan perjanjian. Peran notaris dalam konteks teori perlindungan hukum menunjukkan bahwa keberadaan notaris memberikan jaminan hukum kepada kreditur dan debitur sehingga kedua pihak merasa aman dalam menjalankan perjanjian KPR.

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya kejelasan, konsistensi, dan prediktabilitas dalam pelaksanaan hukum.

1. Kejelasan Hukum. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Dalam konteks KPR, kewenangan ini memberikan dasar hukum yang jelas atas peran notaris dalam memformalkan

hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Proses pembuatan akta KPR juga diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memastikan kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi aset jika debitur wanprestasi. Hal ini memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak.

2. Konsistensi Pelaksanaan. Notaris diwajibkan untuk mengikuti prosedur baku dalam pembuatan akta KPR. Ini menciptakan standar yang seragam, sehingga meminimalkan kesalahan atau penyimpangan dalam proses pembuatan dokumen hukum. Dengan adanya legalisasi oleh notaris, perjanjian KPR mendapatkan status hukum yang sah dan mengikat, menjamin konsistensi pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak.
3. Prediktabilitas Hukum. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian KPR mengetahui dengan pasti konsekuensi hukum jika mereka melanggar perjanjian. Kreditur memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum berdasarkan dokumen akta yang otentik, sementara debitur mengetahui haknya jika terjadi pelanggaran oleh kreditur.

Peran notaris dalam konteks teori kepastian hukum memberikan jaminan bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan dalam proses KPR memiliki dasar hukum yang kuat dan dapat diprediksi, sehingga menciptakan stabilitas dalam hubungan hukum antara para pihak.

Berdasarkan analisis menggunakan teori Perlindungan Hukum dan teori Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, notaris memberikan jaminan preventif dan represif bagi kreditur dan debitur melalui akta otentik, memastikan hak-hak kedua pihak dilindungi. Sedangkan Kepastian Hukum, peran notaris menciptakan kejelasan, konsistensi, dan prediktabilitas dalam hubungan hukum, memastikan perjanjian KPR memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Dengan demikian, notaris memiliki peran vital dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR serta memastikan keberlangsungan proses hukum yang adil dan berlandaskan aturan yang berlaku.

Perlindungan hukum mengacu pada upaya yang dilakukan oleh negara atau lembaga hukum untuk menjaga hak-hak individu dan memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi hukum. Dalam konteks pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Notaris memainkan peran sentral dalam memastikan hak-hak debitur (pembeli rumah) dan kreditur (bank) terlindungi secara adil dan proporsional. Sebagai pejabat publik, Notaris bertanggung jawab menjelaskan secara rinci kepada debitur mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian kredit. Penjelasan ini penting agar debitur memahami sepenuhnya ketentuan yang ada dalam perjanjian, termasuk konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi. Begitu pula bagi

kreditur, notaris bertugas memastikan bahwa hak-haknya, seperti pembayaran angsuran dan pelunasan pinjaman, terlindungi secara hukum.

Debitur, sebagai pihak yang lebih rentan dalam transaksi KPR, membutuhkan perlindungan hukum yang meliputi kejelasan informasi terkait bunga, tenor, kewajiban pembayaran, serta jaminan yang diberikan. Notaris harus memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak merugikan debitur dan memuat ketentuan yang adil. Jika terdapat klausul yang tidak seimbang atau memberatkan salah satu pihak, Notaris wajib memberikan penjelasan untuk meminimalkan risiko ketidakpahaman atau ketidakadilan.

Di sisi lain, kepastian hukum merupakan elemen penting dalam perjanjian KPR, memberikan jaminan bahwa perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Dalam hal ini, Notaris berperan memastikan akta KPR yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta KPR yang dibuat secara sah tidak hanya memberikan rasa aman bagi kedua belah pihak, tetapi juga menjadi dasar hukum yang kuat apabila terjadi sengketa. Sebagai contoh, ketika terjadi kesulitan pembayaran oleh debitur, akta KPR yang otentik dapat menjadi landasan bagi bank untuk melakukan eksekusi jaminan atau hak tanggungan. Demikian pula, kepastian hukum terkait agunan yang diberikan debitur menjadi jaminan penting bagi bank dalam proses pemberian kredit. Notaris harus memastikan bahwa hak tanggungan yang dibebankan telah tercatat secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Akta KPR yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi di hadapan pengadilan. Ketika terjadi sengketa, akta ini berfungsi sebagai alat bukti otentik yang dapat mempercepat proses penyelesaian hukum. Tanggung jawab Notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan kelengkapan dokumen, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat mencerminkan kesepakatan yang adil.

Dengan demikian, peran dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta KPR sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur, serta mewujudkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian. Melalui teori perlindungan hukum dan kepastian hukum, Notaris dapat menjalankan tugasnya dengan baik, melindungi kepentingan kedua belah pihak, dan memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Akta KPR yang sah memberikan landasan hukum yang kokoh bagi para pihak, baik dalam pelaksanaan perjanjian maupun penyelesaian sengketa di masa mendatang.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Peran Notaris dalam pembuatan akta Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat krusial untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi antara bank sebagai kreditur dan masyarakat sebagai debitur. Notaris bertanggung jawab dalam menyusun akta perjanjian kredit dan akta jaminan utang, serta memberikan nasihat hukum kepada kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka. Dengan keterlibatan Notaris, dokumen-dokumen terkait KPR memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui, memberikan rasa aman serta perlindungan bagi semua pihak. Skema KPR, baik subsidi maupun non-subsidi, memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang lebih terjangkau. Berdasarkan teori perlindungan hukum, Notaris memberikan perlindungan preventif melalui penyuluhan dan pembuatan akta otentik yang mencatat hak dan kewajiban, serta perlindungan represif dengan memberikan kekuatan pembuktian yang sah jika terjadi wanprestasi. Dalam kerangka teori kepastian hukum, Notaris memastikan kejelasan, konsistensi, dan prediktabilitas hukum, menjamin bahwa transaksi tersebut sah secara hukum dan mengikat. Dengan demikian, peran Notaris sangat vital dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian KPR, serta memastikan proses hukum yang adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan temuan dalam kesimpulan di atas, berikut beberapa saran yang dapat dipertimbangkan: 1. Notaris sebaiknya lebih aktif dalam memberikan penyuluhan hukum yang mendalam kepada debitur dan kreditur mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian KPR. Hal ini penting untuk mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kesadaran para pihak tentang tanggung jawab yang ada dalam perjanjian. 2. Untuk memastikan konsistensi dan prediktabilitas dalam pelaksanaan perjanjian KPR, sebaiknya ada standarisasi yang lebih jelas dalam prosedur pembuatan akta KPR. Hal ini dapat membantu menghindari penyimpangan atau kekeliruan dalam penyusunan dokumen hukum, serta memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. 3. Perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap proses perjanjian KPR, baik dari pihak notaris maupun lembaga yang berwenang, untuk memastikan bahwa akta yang dibuat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mencerminkan kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak. 4. Sebagai pihak yang lebih rentan, debitur memerlukan perlindungan yang lebih optimal. Oleh karena itu, disarankan agar peran notaris dalam memberikan nasihat hukum dan memastikan kesetaraan dalam perjanjian kredit lebih diperhatikan untuk mencegah ketidakadilan atau kerugian di kemudian hari, dan Mengingat pentingnya akta KPR sebagai alat pembuktian hukum, sebaiknya notaris juga dilibatkan dalam proses penyelesaian sengketa yang mungkin timbul, untuk memberikan klarifikasi mengenai substansi perjanjian dan mendukung penyelesaian yang lebih cepat dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- Afnizar, Mohd., Nasution, Devinsyah., & Haspy, Muksin Putra. (2018). *Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata*. Retrieved from <https://www.scribd.com/document/549002348/28pdf>
- Andriani, Dini., Cahyani, Luluk Lusiaty., & Wisnaeni, Fifiana. (2021). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Notaris terhadap Kesalahan Pembuatan Akta dalam Persekutuan Perdata Notaris. *Notarius*, Vol. 14, (No. 1), p. 641–649. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39238>
- Budiono, M.I. (2021). *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah/Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- DM, H.A. (2018). Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3, (No. 2), p.391–406. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art9>
- _____. (2018). *Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah*. Universitas Islam Indonesia.
- Jinata, R.L. (2018). Tinjauan Yuridis Mengenai Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembebanan Jaminan Fidusia. *Lex Privatum*, Vol. 6, (No. 8), p. 120-130. Retrieved <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/22867/22563>
- Kalsum, U. (2016). *Tinjauan Yuridis terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar*. Universitas Alaudin Makassar.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Lazuardy, S. (2018). *Legalisasi oleh Notaris terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank dengan Debitur*. Universitas Sriwijaya.
- Maryanto, R.Y. (2018). Peran Notaris dalam Penggunaan Akta SKMHT yang Tidak Diikuti APHT terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan). *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.1-5. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2616>
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nevatiti, Rediva Indah, & Silviana, Ana. (2023). Analisis Yuridis Mengenai Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pelayanan Sosial. *SANG PENCERAH; Jurnal Ilmiah*

Universitas Muhammadiyah Buto, Vol. 9, (No. 3), p.653-660.
<https://doi.org/10.35326/pencerah.v9i3.3315>

Oktafian, Bonny., Ridwan, & Syarifuddin, Ahmad. (2019). Legalisasi Perjanjian Kredit oleh Notaris yang Berbeda dengan Notaris Pembuat Covernote. *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 8, (No. 1), p.81-98.* <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v8i1.313>

Purgito, J. (2021). *Peran Notaris dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Sindikasi (Sindicated Loan). di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Tangerang.* Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Rini, Ade Sulisty., & Wisnaeni, Fifiana. (2023). Analisis Peran Notaris dalam Kredit Jual Beli Perumahan. *Notarius, Vol. 16, (No. 1), p.500-515.* <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.42890>

Riyanto, A. (2017). Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan, Vol. 5, (No. 1), p.1.* <https://doi.org/10.33884/jck.v5i1.909>

Soekanto, Soerjono., & Mamudji, Sri. (2003). *Penelitian Hukum Normatif.* Jakarta: Rajawali Press.

Sugiarto, Yusup., Bramandoko, Dony., & Gunarto. (2018). Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon). *Jurnal Akta, Vol. 5, (No. 1), p.105-111.* <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2525>

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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