

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI PROPERTI SECARA KREDIT KETIKA TERJADI
GUGATAN OLEH PIHAK KETIGA DI KOTA TEGAL**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelara Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

Akhmad Bagus Faizal
NIM.21302100107

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
PROPERTI SECARA KREDIT KETIKA TERJADI GUGATAN OLEH
PIHAK KETIGA DI KOTA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh:
Nama : Akhmad Bagus Faizal
NIM : 21302100107
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

SEMARANG 2024

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
PROPERTI SECARA KREDIT KETIKA TERJADI GUGATAN OLEH
PIHAK KETIGA DI KOTA TEGAL
TESIS**

Oleh:
Nama : Akhmad Bagus Faizal
NIM : 21302100107
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh : Pembimbing Tanggal,



Dr. Denny Suwondo, SH, MH
NIDN.0617106301

Mengetahui, Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN.0615087903

**PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
PROPERTI SECARA KREDIT KETIKA TERJADI GUGATAN OLEH
PIHAK KETIGA DI KOTA TEGAL
TESIS**

Oleh:
Nama : Akhmad Bagus Faizal
NIM : 21302100107
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2024
Dan dinyatakan LULUS

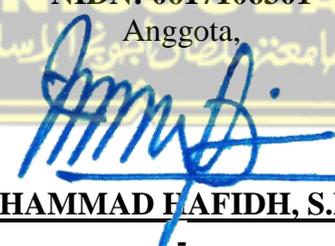
Tim Penguji
Ketua,



Dr. NANANG SRI DARMADI, S.H., M.H.
NIDN: 0615087903
Anggota,

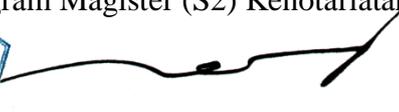


Dr. DENNY SUWONDO, S.H., M.H.
NIDN: 0617106301
Anggota,



Dr. MUHAMMAD HAFIDH, S.H., M.Kn.

-
Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN.0615087903

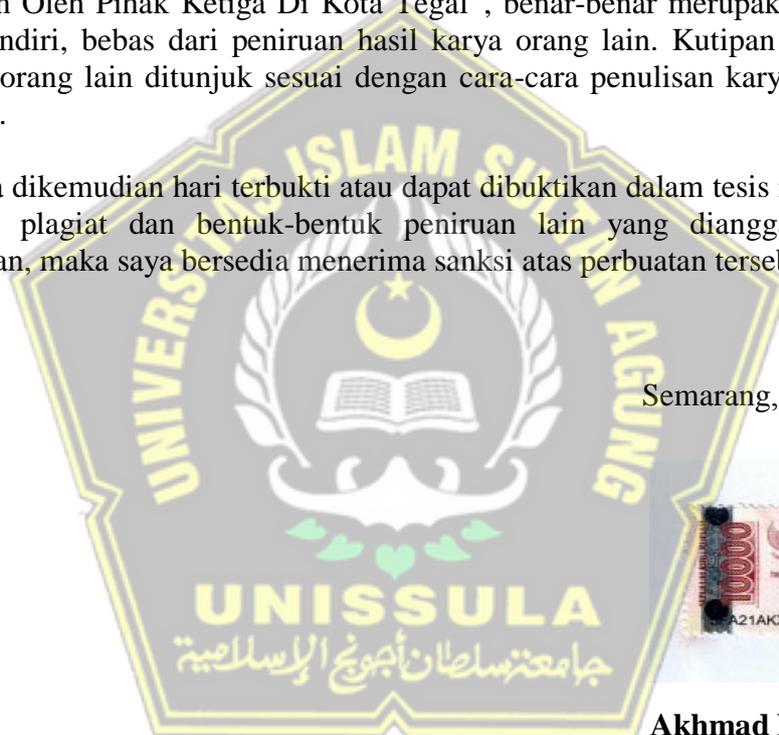
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Akhmad Bagus Faizal
NIM : 21302100107
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Kota Tegal”, benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,.....2024,



Akhmad Bagus Faizal
NIM.21302100107

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Akhmad Bagus Faizal
NIM : 21302100107
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini metakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Kota Tegal”.

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,.....2024,



Akhmad Bagus Faizal
NIM.21302100107

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

***HUKUM SELALU BERHADAPAN DENGAN MASYARAKAT YANG
DINAMIS, MAKA ITU, HUKUM TIDAK BERADA DI RUANG HAMPA.***

H. Sinzheimer

PERSEMBAHAN

**BAPAK SAHUDI DAN IBU SITI AISAH SPd. SELAKU ORANG TUA
PENULIS**

PUPUT RISMIYATI, SPd. SELAKU ISTRI PENULIS

ANAK PENULIS YAITU MUHAMMAD DZIMAR KAYSAN FAIZAL

**ADIK-ADIK PENULIS YAITU MUKHAMAD FURQON ARDIANSYAH
DAN MUKHAMAD SYAIFUL ANAM**

BANGSA DAN NEGARA.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan. Tesis dengan judul “Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Kota Tegal”, merupakan tesis yang bertujuan menganalisis dan mengetahui pelaksanaan regulasi perlindungan bagi pembeli rumah dalam kasus pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh *developer* perumahan dalam perjanjian pengkreditan rumah di Kota Tegal. Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang banyak membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi;
3. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung;
4. Dr. Hj. Widayati, SH, MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;
5. Dr. Arpangi, SH, MH, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;
6. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH, selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini;

7. Dr. Achmad Arifulloh, SH, MH, selaku Sekertaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
8. Dr. Denny suwondo, SH, MH, selaku pembimbing dari penulis yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum;
9. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
10. Kepada para dosesn Program Magister (S2) Kenotariatan yang banyak memberikan ilmunya;
11. Kedua Orang Tua Tercinta Penulis;
12. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allah SWT., akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Semarang,.....2024,

Akhmad Bagus Faizal
NIM.21302100107

ABSTRAK

Pelaksanaan perjanjian pengkreditan rumah melalui pihak *developer* perumahan tidak jarang mengalami masalah, hal ini salah satunya adalah perbuatan curang yang dilakukan oleh pihak *developer* sehingga mengakibatkan kerugian baik bagi pembeli perumahan maupun oleh pihak bank selaku penyedia dana pinjaman. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji persoalan pengaturan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini serta untuk menganalisis dan mengkaji kendala dan solusi pada pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemukan bahwa Notaris juga pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan yang termasuk di dalamnya persoalan perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan keketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Ketiadaan pengaturan yang jelas terkait dengan kedudukan Notaris sebagai mediator, membuat kedudukan Notaris sebagai mediator dalam sengketa kenotariatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Sehingga peran Notaris juga tidak memiliki legalitas dalam memutuskan mediasi sengketa gagal bangun, atau hasil mediasi Notaris dalam perkara kecurangan yang dilakukan pihak pengembang perumahan dalam perjanjian jual beli perumahan melalui kredit KPR. Kendala pada pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini ialah kendala yuridis berupa pihak pembeli tidak memahami isi perjanjian kredit rumah yang dibuat oleh pihak pengembang, kelemahan berikutnya ialah pelaksanaan perjanjian yang kerap dicurangi oleh pihak pengembang, dan kelemahan belum optimalnya peran Notaris dalam mencegah dan mengatasi perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pengembang perumahan dalam perjanjian pengkreditan perumahan. Solusi dalam mengatasi kendala pada pelaksanaan peran notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini yaitu perlu diaturnya mekanisme pelaksanaan sanksi terhadap persoalan kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan.

Kata Kunci: (*Kredit, Notaris, Properti, Pengembang*)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Konseptual.....	14
F. Kerangka Teoritik.....	25
G. Metode Penelitian.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	35
A. Perjanjian.....	35
B. Perlindungan Hukum.....	49
C. Tujuan Hukum Menurut Islam.....	53
D. Jual Beli Menurut Islam.....	54
E. Jual Beli.....	55
F. Perumahan.....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
A. Pengaturan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini.....	62
B. Kendala Dan Solusi Terkait Persoalan Dalam Pelaksanaan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini.....	89
BAB IV PENUTUP.....	96
A. Simpulan.....	96
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA.....	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki kedudukan penting di negara Indonesia, hal ini menjadi semakin relevan, sebab negara Indonesia merupakan negara agraris. Kedudukan tanah yang begitu penting di negara ini ditunjukkan dengan adanya kenyataan bahwa setiap anggota masyarakat membutuhkan tanah untuk menunjang berbagai kebutuhan hidupnya, mulai dari kebutuhan pemukiman, kebutuhan usaha, hingga kebutuhan interaksi antara anggota masyarakat. Bagi manusia, tanah berperan sebagai penunjang kesehatan dan penyedia keperluan manusia. Pertandingan sepak bola biasanya dilaksanakan di lapangan sepak bola, berupa lapangan rumput. Berbagai aktivitas manusia yang menunjang kesehatannya seperti lari pagi, sepak bola, dan bermain kelereng dilakukan di atas tanah. Bagi petani tanah dapat dijadikan lahan pertanian sebagai tempat menggantungkan hidupnya dari hasil panen. Hasil pertanian dapat digunakan untuk memenuhi kehidupan sendiri ataupun dijual sebagai salah satu komoditi pertanian.¹ Kedudukan penting tanah tersebut membuat setiap insan di muka bumi ini membuat konsep hak menguasai tanah yang ditunjukkan salah satunya melalui hak milik atas tanah. Hak masyarakat dalam kepemilikan dan pemanfaatan lahan tersebut tidak dapat hanya berjalan tanpa adanya tata prana hukum.

¹Tanah dan Kehidupan
https://sumber.belajar.kemdikbud.go.id/repos/FileUpload/Tanah%20dan%20Kehidupan_IK/Peran-Tanah-bagi-kehidupan.html, diakses pada 10 Desember 2022.

Ketiadaan hukum dalam tata hukum penguasaan tanah hanya akan mengakibatkan anomali dalam hal pengakuan hak milik atas sebuah bidang tanah di masyarakat. Secara konstitusional hak penguasaan atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Terkait dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut terlihat secara tersirat maupun tersurat bahwasannya para pendiri bangsa ini hendak menjamin adanya hak menguasai dan memanfaatkan tanah bagi rakyat Indonesia guna menjamin terpenuhinya hak dalam mengembangkan diri, hak memiliki pemukiman, serta hak dalam memperoleh pemanfaatan hasil alam yang terkandung di dalam tanah yang dikuasainya,² dengan kata lain konstitusi agraria yang dibuat sejatinya merupakan bentuk operasional dari adanya konstitusi kesejahteraan sosial.

Konstitusi Agraria tersebut kemudian dilaksanakan melalui konsep demokrasi dimana negara merupakan representasi rakyat menguasai seluruh aset berharga yang didalamnya termasuk tanah, guna ditata sebagai upaya nyata dalam mewujudkan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.³ Guna menjamin kepastian hukum terkait upaya realisasi terhadap konsep perwujudan konstitusi kesejahteraan sosial melalui tata Kelola pertanahan di negara Indonesia, maka dibentuklah konsep tata hukum kepemilikan tanah.⁴

²Sjaaffroedin Bahar et.al. (Penyunting), 1992, *Risalah Sidang Badan Penyelidikan Usaha-Usaha Persiapan Kemerdekaan Indonesia(BPUPKI) dan Panitia Persiapan (PPKI) Tanggal 29 Mei 1945-19 Agustus*, sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta, hal. 170.

³Jimly Asshiddiqie, 2005, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 124.

⁴Kuswanto dan Akhmad Khisni, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus", *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 1, 2017, hal. 71-72.

Upaya dalam pembuktian atas suatu hak penguasaan tanah menurut hukum ditunjukkan dengan adanya pendaftaran hak penguasaan atas tanah.

Kewajiban pendaftaran hak menguasai atas tanah tersebut secara tegas mengisyaratkan warga Negara Indonesia (WNI) wajib melaksanakan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tercantum pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hasil dari proses pendaftaran tanah yang telah dilakukan kemudian melahirkan alat bukti hak yang disebut sertipikat tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah fungsi dari sertipikat tanah adalah

“Suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Pemukiman merupakan suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan di perkotaan saat ini. Hal ini dikarenakan tata ruang kota yang semakin terbatas akibat kegiatan perkembangan ekonomi yang terus maju pesat kerap kali mengenyampingkan kawasan pemukiman yang layak.⁵ Hal ini membuat setiap pelaku usaha mulai menjamah pada usaha pemukiman. Kondominium adalah salah satu alternative dalam menjawab persoalan

⁵Gunarto dan Dhona Anggun Sutrisna, Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hal. 239-241.

tersebut. Hunian yang sehat dan nyaman dalam lingkup kondominium menjadi suatu hal menarik bagi setiap masyarakat yang membutuhkan hunian yang sehat dan nyaman di tengah padatnya kehidupan perkotaan, tidak terkecuali pemukiman. Padatnya usaha perhotelan, tidak jarang menuntut adanya pembaharuan gagasan guna meningkatkan kepuasan konsumen, sejak dahulu pemukiman menjadi sarana penting yang mendukung kegiatan masyarakat dalam melakukan kegiatan ekonomi di berbagai daerah.⁶

Hal ini membuat pemukiman atau ruman menjadi kebutuhan utama yang sangat dibutuhkan setiap masyarakat di Indonesia. Proses pemilikan rumah tersebut dilaksanakan melalui proses jual-beli dimana pemerintah menyediakan dana dalam bentuk kredit yang disalurkan kepada bank yang ditunjuk guna membiayai pemilikan perumahan secara kredit. Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jualbeli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut. Hal ini tercantum pula pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman selanjutnya disingkat UU Perumahan dan Pemukiman Pasal 4 huruf a yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah

⁶Gunarto, Chintya Agnisya Putr, dan Farris Nur Sanjaya, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, hal. 267-269.

satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dan penjelasan umum Undang-undang Perumahan dan Pemukiman alinea kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal inilah yang menjadikan momentum ekstra bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan yang sifatnya merugikan konsumen perumahan, dalam hal ini pelaku usaha cerdik membaca kondisi psikologis konsumen yang kemampuan ekonominya rendah dan terdesak akan kebutuhan vital. Dalam menjalankan bisnisnya seringkali pelaku usaha real estate. menerapkan perjanjian baku secara sepihak. Perjanjian baku adalah perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha yang

distandarisasikan atau dibakukan adalah model, rumusan, dan ukuran. Ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut :⁷

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif lebih kuat dari debitur;
2. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian tersebut;
3. Terdorong oleh kebutuhan, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut;
4. Bentuknya tertulis.

Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku di Negara-negara yang bersangkutan. Prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha bukan dari kepentingan konsumen. Dengan pembakuan syarat-syarat perjanjian, maka kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh pengusaha. Perjanjian baku itu sendiri biasanya dibuat secara tertulis oleh pelaku usaha perumahan.

Sehubungan dengan itulah berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa. Namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap

⁷Abdul Kadir Muhammad, 2002, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung, hal. 6.

transaksi pengikatan jual-beli perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada. Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari perjanjian umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen ternyata pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena Undang-undang No. 8 Tahun 1999 merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.

Sekalipun telah diberlakukan Undang-undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sektor bisnis namun dari kajian akademik oleh pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontroversial eksistensinya.⁸

Salah satu permasalahan perumahan yang paling mendasar adalah perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk kontrak baku atau dikenal juga dengan istilah kontrak standard. Dikatakan bersifat baku karena perjanjian ini dibuat secara sepihak yakni oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki dua pilihan : menyetujui atau menolaknya. Dalam kontrak ini seringkali memuat klausula eksonerasi yang isinya adalah pengalihan pertanggungjawaban pelaku usaha sehingga merugikan pihak konsumen. Perjanjian baku digunakan dalam perjanjian kredit perumahan di atas dimana pihak pelaku usaha real estate telah menyiapkan terlebih dahulu

⁸Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000),hal. 119.

klausula-klausula dalam perjanjian dan pihak konsumen hanya bisa menyetujuinya tanpa memiliki kesempatan untuk bernegosiasi mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh pihak pelaku usaha real estate. Perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak diantara para pihak yang mempunyai kedudukan seimbang, azas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “*segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, sedangkan dalam perjanjian baku, kebebasan berkontrak tersebut patut dipertanyakan karena dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian baku tidak ada kesetaraan kedudukan yang seimbang antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Pasal 15 (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris disebutkan : Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris, Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum

sehubungan dengan pembuatan Akta. Sekalipun kedudukan Notaris sangat penting dalam perjanjian jual beli perumahan utamanya bagi perlindungan hak para pihak, namun demikian kperan Notaris masih terbilang minim.

Perjanjian baku dalam kebiasaan jual beli perumahan antara pihak pengembang dengan konsumen tanpa adanya peran serta Notaris akan sangat berpeluang pada resiko cacat hukum atau perbuatan melawan hukum dan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Termasuk dalam persoalan adanya gugatan pihak ketiga yang dalam hal ini ialah pihak pemodal atau sering kali dilakukan oleh kreditor atau perbankan. Hal ini dapat terlihat dalam kasus perumahan di wilayah Cabawan, Margadana, Tegal. Telah 3 tahun setelah 3 sejak uang muka diserahkan kepada pengembang, akd perjanjian jual beli rumah belum terlihat dan diproses, akibat akan hal ini para pemilik rumah kerap didatangi Bank yang menyatakan akan menyita rumah yang dimilikinya akibat tidak adanya perjanjian kredit yang jelas. Tindakan Bank tersebut jelas tidak tepat mengingat dalam perjanjian kredit jual beli property tersebut, pembeli hanya melakukan perjanjian baku dengan pihak pengembang yang saat ini tidak bertanggungjawab. Belakangan diketahui bahwa sertipikat tanah yang ada dijamin di bank, sementara uang muka yang telah diserahkan tidak diketahui keberadaannya. Hal ini menjadi semakin dilematis karena pihak Bank akan menggugat para pemilik rumah dengan alasan tidak adanya kejelasan perjanjian dan kewajiban debitur yang dilakukan oleh pemilik perumahan tersebut.⁹ Pihak Bank dalam kasus ini pun digugat oleh para

⁹Wawancara dengan Bayu Sugiono yang merupakan warga perumahan yang bermasalah tersebut, wawancara dilakukan pada 12 September 2023.

pihak yang merasa dirugikan, kemudian para pihak sepakat untuk menempuh jalur damai melalui Putusan PN TEGAL Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Tanggal 31 Agustus 2023. Dalam putusan tersebut hakim memutuskan bahwa:¹⁰

1. Menghukum kedua belah pihak yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, berkedudukan di Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo no 264 Kelurahan Cabawan, Kecamatan Margadana Kota Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syali Satun Nisa selaku Manajer Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Nirmala Yogha selaku Kepala Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, Widodo Saputra selaku Mantri PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, Imam Febriyanto selaku PIC Gugatan Sederhana PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal selaku Penggugat dan Tirnojo, Tempat Tanggal Lahir :Tegal, 24 Desember 1974, Jenis Kelamin : laki-laki, Alamat :Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo RT 001/001 Kelurahan Cabawan Kecamatan Margadana Kota Tegal selaku Tergugat I serta Siti Ropiah Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 02 Juni 1975,Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat: Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo RT 001/001 Kelurahan Cabawan Kecamatan Margadana Kota Tegal selaku Tergugat II untuk mentaati isi persetujuan yang telah disepakati.

¹⁰Putusan PN TEGAL Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee47e04a4b92428d95313632353133.html>, pada 12 Desember 2023.

2. Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 154.000,- (seratus lima puluh empat ribu rupiah).

Berdasarkan persoalan ini maka perlulah kiranya dibahas lebih dalam terkait “PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PROPERTI SECARA KREDIT KETIKA TERJADI GUGATAN OLEH PIHAK KETIGA DI KOTA TEGAL”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini?
2. Bagaimana kendala dan solusi pada pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mengkaji persoalan pengaturan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini;
2. Untuk menganalisis dan mengkaji kendala dan solusi pada pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian tesis ini diharapkan mampu menciptakan pembaharuan pemikiran dalam studi terkait peran Notaris sebagai

pihak yang berkewajiban melindungi pembeli properti dalam perjanjian kredit jual beli tanah;

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pemerintah untuk melakukan pembaharuan hukum perjanjian jual beli properti khususnya pada ketentuan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli property dari gugatan pihak ketiga.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran

Peran Di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama. Peranan (*role*) merupakan aspek dinamis dari kedudukan (status).¹¹ Apabila seorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka hal itu berarti dia menjalankan suatu peran. Keduanya tidak dapat dipisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya. Setiap orang mempunyai macam-macam peranan yang berasal dari pola-pola pergaulan hidupnya. Hal itu sekaligus berarti bahwa peranan menentukan apa yang diperbuatnya bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan masyarakat kepadanya. Menurut Suhardono, bahwa peran menurut ilmu sosial berarti suatu fungsi yang dibawakan seseorang ketika menduduki suatu posisi dalam struktur sosial tertentu.¹²

¹¹W.J.S. Poerwadarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hal. 735.

¹²Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 212-213.

2. Notaris

Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti para pihak yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.¹³

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

3. Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*.

Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant pengertian atau

¹³R.Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum. Benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh R. Soeroso, S.H. bahwa hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaedah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga atau institusi dalam proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan

tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.¹⁴

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundangundangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna

¹⁴ Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 25-43.

yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.¹⁵ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.¹⁶

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan melindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.¹⁷

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.¹⁸

¹⁵ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), hal. 12.

¹⁶ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusamedia, 2009), hal. 343

¹⁷ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. Paul: West, 2009), hal.1343.

¹⁸ "Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum", *Republika*, 24 Mei 2004

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.¹⁹ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁰

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²¹
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang

¹⁹Urip Santoso, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Perspektif*, Vol. 21, No. 3 Tahun 2016, Universitas Airlangga, Diakses Pada Academia.edu, Pada 12 Mei 2019.

²⁰ Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

²¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hal. 121.

oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²²

c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²³

d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.²⁴

Kemudian Perlindungan hukum menurut Islam yaitu berkaitan dengan konsep perlindungan Hak Asasi Manusia yang berlandaskan pada perintah Allah SWT. Konsep HAM dalam Islam adalah termasuk konsep HAM tertua di dunia, betapa tidak, sebelum lahirnya konsep HAM barat pada era *renaissance*, Islam telah mengenal konsep HAM terlebih dahulu. Hal ini dapat dibuktikan secara terminologis, Hak Asasi Manusia pada dasarnya juga diambil dari bahasa Arab sejak kelahiran Islam di muka bumi sekitar 17 Ramadhan 11 SH, adapun secara terminologi HAM terbagi kata *haqq* atau *yahiqqu* atau *haqqaan* dan

²²Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hal.3

²³Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hal. 14

²⁴Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Asasiy atau *yaussu* atau *asasaan*, *haqq* atau *yahiqqu* atau *haqqaan* sendiri memiliki arti benar, pasti, nyata, tetap, dan wajib. Sementara *Asasiy* ialah membangun, mendirikan, pangkal, asal, asas, dasar, dan melekatkan.

4. Pembeli

Konsumen merupakan faktor penting di dalam perusahaan, karena dengan adanya konsumen maka perusahaan dapat menjual, memasarkan dan menawarkan produknya. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa pengertian konsumen (Pasal 1 angka 2) adalah “Setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan“. Selain itu dijelaskan pula dalam UU ini, bahwa pengertian konsumen sesungguhnya dapat terbagi dalam tiga bagian yaitu:

- 1) Konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang atau jasa untuk tujuan tertentu.
- 2) Konsumen antara, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa untuk diproduksi (Produsen) menjadi barang atau jasa lain atau untuk memperdagangkannya (distributor) dengan tujuan komersial, konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha, dan
- 3) Konsumen akhir, yaitu pemakai, pengguna atau pemanfaat barang dan jasa konsumen untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri,

keluarga, atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Berdasarkan pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa konsumen merupakan setiap pemakai barang atau jasa yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

5. Properti

Kata properti berasal dari bahasa Inggris "property" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Seperti yang dikutip dari Wikipedia.com arti properti adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu barang ataupun non barang. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia pengertian mengenai industri Real Estate tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri Real Estate. Dalam peraturan ini pengertian industri Real Estate adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan berdasarkan Pemendagri No.3 Tahun 1987 disebutkan bahwa real estate yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang

diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman disekitarnya.²⁵

6. Gugatan

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat. Terjadinya gugatan umumnya setelah pihak tergugat melakukan pelanggaran hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat tidak mau secara sukarela memenuhi hak dan kewajiban yang diminta oleh pihak penggugat, sehingga akan timbul sengketa antara penggugat dan tergugat. Sengketa yang dihadapi oleh pihak apabila tidak bisa diselesaikan secara damai di luar persidangan umumnya perkaranya diselesaikan oleh para pihak melalui persidangan pengadilan untuk mendapatkan keadilan. Gugatan dapat disimpulkan sebagai suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan, yang dalam objek pembahasan ini adalah pengadilan negeri. Oleh karena itu, syarat

²⁵[Pengusaha-properti.com/arti dan definisi-properti.html](http://Pengusaha-properti.com/arti-dan-definisi-properti.html). di akses 30 mei 2023.

mutlak untuk dapat menggugat ke pengadilan haruslah atas dasar adanya perselisihan atau sengketa.²⁶

7. Kota Tegal

Kota Tegal merupakan penjelmaan dari desa yang bernama TE-TEGAL. Kira-kira tahun 1530 telah nampak kemajuannya dan termasuk wilayah Kabupaten Pemalang yang mengakui kerajaan Pajang. Ki Gede Sebayu saudara Raden Benowo pergi ke arah barat dan sampai di tepian sungai GUNG. Melihat kesuburan tanahnya, tergugah dan berniat bersama-sama penduduk meningkatkan hasil pertanian dengan memperluas lahan serta membuat saluran. Daerah yang sebagian besar merupakan tanah ladang tersebut kemudian dinamakan TEGAL. Atas keberhasilan usahanya memajukan pertanian dan membimbing warga masyarakat serta menanamkan rasa keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa, ia diangkat menjadi pemimpin dan panutan warga masyarakat. Oleh Bupati Pemalang kemudian dikukuhkan menjadi sesepuh dengan pangkat Juru Demung atau Demang. Pengangkatan Ki Gede Sebayu menjadi pemimpin dilaksanakan pada perayaan tradisional setelah menikmati panen padi dan hasil pertanian lain di bulan purnama tanggal 15 Sapar tahun 1580 yang bertepatan dengan hari Jum'at Kliwon. Dalam perayaan juga dikembangkan ajaran agama dan budaya yang

²⁶Pengertian Gugatan, diakses melalui <file:///C:/Users/windows%2010%20Pro/Downloads/PENGERTIAN%20GUGATAN%20DAN%20BENTUK%20GUGATAN%20DAN%20TUNTUTAN%20DI%20PENGADILAN%20TATA%20USAHA%20NEGARA.pdf>, pada 12 Mei 2023.

mempengaruhi kehidupan masyarakat pada waktu itu. Hari, tanggal dan tahun Ki Gede Sebayu diangkat menjadi pemimpin ditetapkan sebagai Hari Jadi Kota Tegal dengan peraturan daerah Nomor 5 tahun 1988 tanggal 28 Juli 1988. Di dalam peraturan Daerah tersebut Hari Jadi Kota Tegal diwujudkan dengan ungkapan filsafat sebagai berikut : 1. Tahun EHE 988 Hijrah dengan Candra Sengkala : ?MANG ESTI BASUKINING ANGGO?, yang berarti : - MANGESTI Berarti 8 - BASUKI Berarti 8 - Anggo Berarti 9 Secara harfiah berarti berdoa untuk keselamatan diri dan bermakna setiap insan Pancasila akan selalu memohon kepada Tuhan Yang Maha Esa demi keselamatan dirinya, baik di dunia maupun di akhirat. Kota Tegal merupakan penjelmaan dari desa yang bernama TE-TEGAL. Kira-kira tahun 1530 telah nampak kemajuannya dan termasuk wilayah Kabupaten Pemalang yang mengakui kerajaan Pajang. Ki Gede Sebayu saudara Raden Benowo pergi ke arah barat dan sampai di tepian sungai GUNG. Melihat kesuburan tanahnya, tergugah dan berniat bersama-sama penduduk meningkatkan hasil pertanian dengan memperluas lahan serta membuat saluran. Daerah yang sebagian besar merupakan tanah ladang tersebut kemudian dinamakan TEGAL. Atas keberhasilan usahanya memajukan pertanian dan membimbing warga masyarakat serta menanamkan rasa keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa, ia diangkat menjadi pemimpin dan panutan warga masyarakat. Oleh Bupati Pemalang kemudian dikukuhkan menjadi sesepuh dengan pangkat Juru Demung atau Demang. Pengangkatan Ki Gede Sebayu menjadi pemimpin

dilaksanakan pada perayaan tradisional setelah menikmati panen padi dan hasil pertanian lain di bulan purnama tanggal 15 Sapar tahun 1580 yang bertepatan dengan hari Jum'at Kliwon. Dalam perayaan juga dikembangkan ajaran agama dan budaya yang mempengaruhi kehidupan masyarakat pada waktu itu. Hari, tanggal dan tahun Ki Gede Sebayu diangkat menjadi pemimpin ditetapkan sebagai Hari Jadi Kota Tegal dengan peraturan daerah Nomor 5 tahun 1988 tanggal 28 Juli 1988. Di dalam peraturan Daerah tersebut Hari Jadi Kota Tegal diwujudkan dengan ungkapan filsafat sebagai berikut : 1. Tahun EHE 988 Hijrah dengan Cangdra Sengkala : ?MANG ESTI BASUKINING ANGGO?, yang berarti : - MANGESTI Berarti 8 - BASUKI Berarti 8 - Anggo Berarti 9 Secara harfiah berarti berdoa untuk keselamatan diri dan bermakna setiap insan Pancasila akan selalu memohon kepada Tuhan Yang Maha Esa demi keselamatan dirinya, baik di dunia maupun di akhirat. 2. Tahun 1580 dengan surya Sengkala : ?PUNANING PANGESTI WISIKING GUSTI? yang berarti : - PURNAMA Berarti 0 - PANGESTI Berarti 8 - WISIK Berarti 5 - GUSTI Berarti 1 Secara harfiah berarti sesudah berdoa mendapat petunjuk Tuhan dan bermakna setiap insan Pancasila harus yakin, bahwa apabila meminta dengan khusuk dan sungguh-sungguh akan mendapat petunjuk Tuhan. Keberhasilan Ki Gede Sebayu terlibat dengan semakin luasnya lahan pertanian melimpah, tidak saja mencukupi kebutuhan sendiri tetapi dapat dioerdagangkan ke daerah lain. Pengumpulan hasil pertanian untuk daerah lain dipusatkan, sehingga terbentuklah pasar. Keramaian yang

terjadi antara warga masyarakat yang menjajakan dengan para pembeli mendorong penduduk untuk mendirikan perkampungan yang dekat dengan kebutuhan pokok. Penghuni penduduk semakin membengkak dan berkembang pula kebudayaannya sehingga terbentuklah kota. Muara sungai Gung yang merupakan pelabuhan dalam kegiatan perdagangan, ramai disinggahi para pedagang dari luar daerah. Muara sungai Gung menjadi pelabuhan pada waktu itu adalah muara sungai Gung sebelah barat, yang sekarang disebut MUARATUA. Dalam perkembangan pelabuhan dipindahkan ke muara sungai Gung sebelah timur, yaitu pelabuhan Tegal yang disebut ?KALIBACIN?. Adanya dua muara sungai Gung menunjukkan bahwa Kota Tegal waktu itu merupakan delta yang dibatasi oleh dua aliran sungai. Dalam urusan perniagaan, banyak suku bangsa manca yang kemudian menetap di Tegal, sambil mengembangkan ajaran agama dan kebudayaan. Kebudayaan yang paling berpengaruh pada waktu itu, adalah kebudayaan Islam. Penduduk asli Tegal menerima kebudayaan Islam, namun masih mempertahankan kebudayaan daerah. Bentuk kesenian pada waktu itu merupakan paduan antara kesenian Hindu dan Islam, misalnya sintren dan lais, wayang, rabana Jawa. Setelah meninggal Ki Gede Sebayu dimakamkan di Desa Danawarih Kecamatan Balapulang, Kabupaten Daerah Tingkat II Tegal, yaitu di makam Wangan Jimat. Di dekat makam Ki Gede Sebayu terdapat pancuran air tempat untuk berwudhu. Usaha yang telah dirintis oleh Ki Gede Sebayu dilanjutkan oleh putranya yaitu Ki Gede Honggowono. Setelah meninggal Ki Gede

Honggowono dimakamkan di Dukuh Karangampel Slawi. Menurut silsilah Wangsa Reksonegoro, Ki Gede Sebayu putra dari Ki Ageng Wunut, cucu dari BataraKatong Bupati Ponorogo.²⁷

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Kewenangan Phillipus M Hadjon

Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kajian hukum administrasi. Pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa wewenang merupakan konsep yang inti dari hukum administrasi. Istilah kewenangan atau wewenang sejajar dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. “*Authority*” dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*. Kewenangan atau wewenang itu sendiri adalah kekuasaan hukum serta hak untuk memerintah atau bertindak, hak atau kekuasaan hukum pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik. Philipus M. Hadjon mengutip pendapat N. M. Spelt dan Ten Berge, membagi kewenangan bebas dalam dua kategori yaitu kebebasan kebijaksanaan (*beleidsvrijheid*) dan kebebasan penilaian (*beoordelingsvrijheid*)

²⁷<https://warisanbudaya.kemdikbud.go.id/?newdetail&detailCatat=3994>, diakses pada 12 Mei 2024.

yang selanjutnya disimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas yaitu : pertama, kewenangan untuk memutuskan mandiri; kedua, kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*verge norm*).²⁸

2. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.²⁹

- a. Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- b. Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- c. Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom*, *ways of doing*, *ways of thinking*, *opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga

²⁸Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksbang mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 65-68.

²⁹Esmi Warassih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011), hal. 28.

masyarakat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah non-doktrinal. Dalam penelitian hukum non-doktrinal ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik para pelaku sosial sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Bahwa realitas kehidupan yang sesungguhnya tidaklah eksis dalam alam empiris yang juga alam amatan, tidak menampak dalam wujud perilaku yang terpola dan terstruktur secara objektif (apalagi normatif) dan oleh karenanya bisa diukur untuk menghasilkan data-data yang kuantitatif. Realitas kehidupan itu sesungguhnya hanya eksis dalam alam makna yang menampak dalam bentuk simbol-simbol yang hanya bisa dimengerti sesudah ditafsir. Realitas yang demikian itu tidaklah dapat dengan mudah “ditangkap” lewat pengamatan dan pengukuran dari luar. Realitas-realitas tersebut hanya mungkin “ditangkap” melalui pengalaman dan penghayatan-penghayatan internal yang membuahakan gambaran pemahaman yang lengkap.³⁰

Karena realitas (hukum) adalah bagian dari alam makna/ simbolis yang hanya dapat dipahami lewat pengalaman internal para subjek pelaku maka apa yang akan tertangkap dan teridentifikasi sebagai masalah tidak lain daripada apa yang dijumpai oleh para subjek pelaku lewat partisipasi, pengalaman dan penghayatan mereka dalam kehidupan yang dijalani.

³⁰Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta, 2002, hal.198.

Maka, masalah yang akan terlihat oleh subjek-subjek pengamat (bukan pelaku) yang non-partisipan, betapapun tinggi keahliannya dan betapapun besar kewenangannya di dalam hal pengendalian sistem, hasil yang mereka peroleh lewat pengamatan itu tidak akan (selalu) sama dengan apa yang terpersepsi dan teridentifikasi oleh subjek-subjek pelaku yang berpartisipasi dalam aksi-aksi dan interaksi-interaksi setempat.³¹

2. Jenis Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.³²

3. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal penyusunan kebijakan terkait peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli properti

³¹ *Loc.Cit.*

³² *Ibid*, hal. 7

dengan perjanjian kredit ketika terjadi gugatan pihak ketiga terdapat beberapa instansi pemerintahan yang akan dijadikan informan antara lain : Birokrat terkait, Pengadilan, Developer, pemilik property yang bermasalah, Kalangan Akademisi, serta Lembaga Swadaya Masyarakat yang konsen dalam persoalan property dan perlindungan konsumen.

b. Data Sekunder

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan peran Notaris dalam perlindungan pembeli property ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga pada dasarnya terangkum dalam peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan. Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

2) Bahan Hukum Sekunder

(a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

(b) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;

- (c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Teta Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;
 - (d) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Teta Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;
 - (e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - (f) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - (g) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - (h) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Bahan Hukum Sekunder
- a) Kepustakaan, buku serta literatur;
 - b) Karya Ilmiah;
 - c) Referensi-Referensi yang relevan.
- 4) Bahan Hukum Tersier
- a) Kamus hukum; dan
 - b) Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini pertama akan dilakukan studi pustaka dengan melakukan kajian hukum secara normatif dalam proses analisis penyusunan kebijakan terkait peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga.

b. Observasi

Setelah dilakukan studi pustaka pada penelitian ini kemudian dilakukan observasi lapangan untuk mendapatkan beberapa informasi terkait persoalan ketidakadilan pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga. Informasi yang akan diperoleh dari hasil observasi antara lain: ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian atau peristiwa, waktu, dan persepsi.

c. Wawancara Mendalam

Setelah melakukan studi pustaka dan observasi langsung di lapangan kemudian peneliti akan melakukan wawancara mendalam dimana dalam proses wawancara ini akan terjadi proses interaksi dialog antara peneliti dengan para informan. Wawancara merupakan instrumen utama untuk memperoleh data lapangan berdasarkan hasil wawancara dari *key informan* (informan utama). Informan utama ditentukan berdasarkan sampel atau *purposive sampling* sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.³³ Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum) yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*). Prinsip dasarnya adalah.³⁴

segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).³⁵

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b) Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-

³³Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 183.

³⁴Soetrisno dan SRDm Rita Hanafie, *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*, ANDI, Yogyakarta, 2007, hal. 153.

³⁵Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hal. 122.

hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

Selanjutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).

Keabsahan data dalam penelitian ini bertumpu pada derajat kepercayaan melalui teknik pemeriksaan keabsahan ketekunan pengamatan dan triangulasi. Melalui teknik pemeriksaan ketekunan pengamatan akan diperoleh ciri-ciri dan unsur relevan dengan pokok permasalahan penelitian dan kemudian dirinci serta diobservasi secara mendalam. Setelah dianalisis, dievaluasi serta dicek keabsahannya melalui pemeriksaan dan diskusi, data yang diperoleh akan dipresentasikan dengan gaya tertentu.³⁶

³⁶ Vredentbeg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 89.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.³⁷ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁸ Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

³⁷ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Intermasa, Jakarta, hal.1.

³⁸ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 78.

Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah:³⁹

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata;
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.⁴⁰

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu :

- a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-

³⁹ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 78.

⁴⁰ Amirah dan Ahmadi Miru, “Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama”, *Jurnal Pasca Unhas*, hal. 4.

hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.⁴¹

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluasluasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian;

⁴¹ Purwahid Patrik, *op.cit*, hal. 67.

- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUH Perdata. KUHPerdata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.⁴²

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka

⁴² Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49.

perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undangundang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338

ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.⁴³

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.⁴⁴

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:

a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata,

⁴³ Salim, Abdulah, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2-3.

⁴⁴ Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 97.

kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdara).

b. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda);
- 2) Sehat akalnya (tidak berada di bawah pengampuan);
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d) 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;

2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.⁴⁵

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

⁴⁵ Muhammad Syaifuddin, *op. cit*, hal. 150.

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaannya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaannya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.⁴⁶

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh

⁴⁶ Muhammad Syaifuddin, *op, cit*, hal. 148.

dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

5. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud: 1) Benda 2) Tenaga atau Keahlian 3) Tidak Berbuat Sesuatu. Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu: a) Menyerahkan sesuatu b) Berbuat Sesuatu c) Tidak berbuat sesuatu.

Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak

dilakukanya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.⁴⁷

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cidera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakanya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga

⁴⁷ *Ibid*, hal. 70.

menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.⁴⁸

Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi

⁴⁸ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 87.

oleh debitur ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitur, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.⁴⁹

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni: “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan : “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak

⁴⁹ Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta, hal. 34.

disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*: 1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi 2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur 3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

B. Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁵⁰

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

⁵⁰ Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁵¹
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁵²
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁵³
- d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁵⁴

⁵¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, 2003, Jakarta, hal. 121.

⁵² Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hal.3

⁵³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hal. 14

⁵⁴ Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Sejalan dengan itu, Muchsin juga menyatakan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁵⁵

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan satu kewajiban

b. Perlindungan Hukum Represif

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

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:⁵⁶

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

⁵⁵ Satjipto Rahardjo, *op. cit.*

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *loc. cit.*

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan

terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

C. Tujuan Hukum Menurut Islam

Tujuan hukum menurut Islam pada dasarnya diatur dalam prinsip *maqsid al-Syariah*, pada prinsip *maqsid al-Syariah* dijelaskan bahwa hukum harus mampu melindungi lima hal, adapun lima hal tersebut adalah:⁵⁷

- 1) Agama;
- 2) Akal;
- 3) Jiwa;
- 4) Harta benda;
- 5) Keturunan.

Kemudian mewujudkan keadilan, keadilan menurut Islam dalam hal ini adalah mempersamakan sesuatu dengan hal yang lainnya baik secara nilai maupun secara ukuran sehingga tidak berat sebelah atau berpihak antara satu dengan yang lainnya. Selanjutnya adil juga memiliki makna berpihak kepada kebenaran.⁵⁸

Pada dasarnya Allah SWT disebut sebagai “Yang Maha Adil dan Bijaksana terhadap hamba-Nya, artinya bahwa segala perbuatan manusia tidak akan mempengaruhi keadilan Allah SWT, baik dan buruknya perbuatan manusia justru akan menerima balannya sendiri-sendiri. Hal ini

⁵⁷*Ibid*, hal. 48.

⁵⁸*Ibid*, hal. 51.

dapat terlihat dalam Quran Surat 41 Ayat 46 yang menyatakan bahwa “barangsiapa yang mengerjakan amal yang saleh maka pahalanya untuk dirinya dan barang siapa yang mengerjakan perbuatan jahat, maka dosanya untuk dirinya sendiri, dan tidak sekali-kali Rabb-mu menganiaya hamba-hamba-Nya”.⁵⁹Sementara itu *Jumhur Ulama* sepakat menyatakan bahwa seluruh sahabat Nabi SAW adalah adil dan tidak perlu dibahas keadilan para sahabat Nabi SAW yang dapat dilihat dalam periwayatan Hadist.⁶⁰

D. Jual Beli Menurut Islam

Transaksi jual beli merupakan aktifitas yang dibolehkan dalam Islam, baik disebutkan dalam Al-Quran, hadits, maupun Ijma' Ulama. Adapun dasar hukum jual beli adalah sebagai berikut: Sebagaimana disebutkan dalam firman Allah SWT dalam QS. AlBaqarah 2: 275“ Padahal Allah Telah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” Dalam QS. An-Nisa' 4: 29 “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” Sama halnya dalam meninjau kegiatan perdagangan atau jual beli yang dijalankan oleh Kejaksaan dalam menjual barang hasil sitaan kendaraan bermotor. Dalam bentuk kegiatan jual belinya Kejaksaan menggunakan asas atau jual beli lelang. Pasal 45 Kitab Undang-Undang

⁵⁹ Tohaputra Ahmad, 2000, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang, hal. 185.

⁶⁰ *Ibid*, hal. 1072

Hukum Acara Pidana (KUHAP). Perdagangan dalam semua bentuknya, harus bersih dan jujur. Ayat AlQuran diatas telah menjelaskan prinsip penting tentang perdagangan (al-tijarah). Setiap muslim harus menjalani kehidupannya seolah-olah Allah selalu hadir bersamanya. Kita harus berpikir bahwa semua harta kekayaan yang kita miliki merupakan kepercayaan dari Allah, apakah kekayaan atas nama kita sendiri atau atas nama orang lain atau milik masyarakat. Pernyataan Al-Quran “cara yang salah (bil ibathil)”, berhubungan dengan praktik-praktik yang bertentangan dengan syaria’ah dan secara moral tidak halal. Yang disebut dengan perdagangan merupakan sebuah proses dimana terjadinya pertukaran kepentingan sebagai keuntungan tanpa melakukan penekanan yang tidak dihalalkan atau tindakan penipuan terhadap kelompok lain. Tidak boleh ada suap atau riba dalam perdagangan. Ayat Al-Quran menekankan perbuatan baik dalam perdagangan. Ini berarti bahwa tidak boleh ada rasa tidak senang atau perbedaan antara golongan-golongan dalam hubungan bisnis. Dalam suap atau riba, acapkali orang berpikir bahwa tidak berbahaya melakukan riba dan suap, dengan penuh kesepakatan diantara golongan-golongan.⁶¹

E. Jual Beli

Pasal 1458 KUHPerdara pada prinsipnya menjelaskan bahwa penjual memiliki kewajiban:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

⁶¹F. Rahmatullah, 2018, “Pelaksanaan Jual Beli Barang Sitaan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Muamalah*, Vol. 4 No. 1, hal. 56-58.

- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Pasal 1460 KUHPerdara kemudian menyebutkan bahwa “jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual berhak menuntut harganya.”

Pasal 1461 KUHPerdara menyebutkan “jika barang – barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang – barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang- barang ditimbang, dihitung atau diukur”. Pasal 1462 KUHPerdara menjelaskan bahwa “jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang – barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur”.

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan. Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, Pasal 1514 KUHPerdara menentukan bahwa jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.⁶²

⁶² Salim, 2008, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 48

Rumusan Pasal 1517 KUHPdata menyebutkan bahwa “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267”. Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa pembeli tidak diwajibkan untuk membayar jika pembeli tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1516 KUHPdata yang menyatakan :

Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguknkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.

Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUHPdata kemudian lebih ditegaskan dan dinyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu:

- a. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (“PN”) yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka, perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan

demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang Anda sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang Anda bayarkan.

- b. Apabila uang yang menjadi hak pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu batal demi hukum, maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Anda lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.
- c. Apabila terhadap putusan tersebut belum juga dilakukan eksekusi, maka penjual dan anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut dapat Anda laporkan ke polisi berdasarkan Pasal 216 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”). Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut mengacu pada Pasal 92 KUHP yang salah satunya adalah hakim. Dengan demikian, dikarenakan putusan tersebut adalah putusan hakim, apabila ada pihak-pihak yang tidak menuruti dan melaksanakan putusan tersebut maka dapat dipidana dengan berdasarkan Pasal 216 ayat (1) KUHP.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pembeli dapat mengajukan tuntutan pidana terhadap penjual beserta anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut apabila penjual tetap tidak

menjalankan putusan tersebut setelah mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

F. Perumahan

1. Pengertian Perumahan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan memiliki kedudukan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian pemukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting

bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembagunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembagunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.

Menurut Sandi Rais, Perumahan adalah suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada diperkotaan maupun yang ada dipedesaan, yang memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni. Daerah

permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup yang berada diluar lingkungan lindung, baik berada dipertanian maupun dipedesaan yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

Delik Hudalah menyebutkan bahwa permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain entah dipertanian maupun didaerah pedesaan.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemanfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkordinir dan terealisasi.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini

1. Sejarah Perkembangan Jual Beli Rumah Secara Kredit (KPR) Di Indonesia

KPR diluncurkan pertama kali oleh Bank BTN pada 10 Desember 1976, alias 45 tahun yang lalu. Sejak saat itu, Bank BTN sudah mengucurkan pembiayaan senilai Rp 352 triliun dan membiayain konsumen perumahan ke lebih dari 5 juta keluarga di Indonesia. sejak tahun 1976 silam, Bank BTN secara resmi melayani pembiayaan kredit rumah bagi masyarakat. Penugasan langsung diterima Bank BTN dari Pemerintah, melalui Surat Menteri Keuangan nomor B-49/MK/I/1974. Pada 10 Desember 1976, Bank BTN untuk pertama kalinya, menyalurkan kredit perumahan pada 9 debitur di daerah Tanah Mas, Semarang. Sejak saat itu, Bank BTN diberi kepercayaan Pemerintah untuk menyalurkan dana untuk mempermudah dan memperluas akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam perjalanannya, Bank BTN menghadirkan program dan produk tidak hanya KPR Subsidi tapi juga non subsidi serta kredit konstruksi yang mendukung perumahan.

Program KPR/KPA juga selalu disesuaikan dengan segmen masyarakat, misalnya KPR Gaess for Millenial, bahkan program KPR juga dibuat sedemikian rupa sesuai dengan peruntukannya, misalnya ke TNI Angkatan Darat, Peserta BP Jamsostek dan lain sebagainya.

2. Jual Beli Rumah Secara Kredit

Pengaturan perjanjian jual beli dalam Pasal 1320 KUHPdata pada prinsipnya dapat kita ketahui bahwa suatu perjanjian akan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Terdapat prosedur hukum yang dilakukan sebelum melakukan perjanjian jual beli rumah secara kredit kepemilikan Rumah (KPR) ada beberapa tata cara yang dilakukan Perum-perumnas yaitu diantara lain:

- a. Melihat keabsahan hukum dari Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan, biasanya AJB di keluarkan pejabat umum yang berwenang seperti PPAT (pejabat pembuat akta tanah) yang diangkat oleh kepala BPN (Badan pertanahan Nasional). AJB juga memiliki fungsi penting saat proses transaksi jual beli

property, Tentu saja keberadaan AJB tidak dapat digantikan.

Berikut adalah fungsi dari AJB:

- 1) Sebagai bukti transaksi jual beli properti (rumah atau tanah) yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak.
- 2) Menjadi bukti perkara Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya.
- 3) Sebagai bukti kedua belah pihak memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing.

PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian

atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut. Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut “untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”. Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

PPJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta

notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan. Pada perjanjian jual beli

terdapat di dua pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan sesuatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHperdata, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Terkait dengan perjanjian jual beli itu, ketentuan Undang-Undang memberikan kebebasan kepada para pihak menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHperdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual-beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar Undang-Undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sah nya atau perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-Undang. Meskipun dalam Undang-Undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sah nya suatu perjanjian yang harus dipenuhinya, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHperdata ayat

- (3) yang menetapkan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.
- b. Mensurvey bersih Perjanjian hutang atau kredit debitur, apakah debitur pernah melakukan hutang di instansi, atau bank lain agar mengurangi terjadinya resiko kemacetan pembayaran angsuran kredit, atau juga menghindari terjadinya wanprestasi dalam kegiatan jual beli rumah yang dilakukan secara kredit.
 - c. Mengetahui isi dari perjanjian berikut serta Pasal yang ada di dalamnya, dan yang terakhir melakukan nya penandatanganan dari isi perjanjian jual beli rumah antara debitur dan pihak bank yang bersangkutan.

3. **Jual Beli Kredit Menurut Hukum Islam**

Islam mengatur setiap apa yang ada dalam kehidupan, termasuk didalamnya tentang muamalah seperti penelitian yang akan dikupas kali ini yaitu tentang hukum jual beli angsuran (kredit) Untuk memahami hukum jual beli angsuran terlebih dahulu kita fahami makna jual beli angsuran (kredit) tersebut. Jual beli angsuran (kredit) ini masih diminati sampai saat ini, yaitu cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Dalam ilmu fikih, akad jual beli kredit ini lebih dikenal dengan istilah jual beli taqsith. Secara bahasa, taqsith berarti membagi atau menjadikan sesuatu beberapa bagian, meskipun cara seperti ini adalah cara klasik, namun terbukti hingga kini masih menjadi trik

yang sangat jitu untuk menjaring pasar, bahkan cara seperti ini terus-menerus dikembangkan dengan berbagai modifikasi. Kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan pada sesuatu barang pembayaran harga barang tersebut dilakukan dengan cara berangsur angsur sesuai tahapan pembayaran yang disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Jenis jual beli kredit yang marak dipraktikan dewasa ini adalah jual beli kredit kepemilikan rumah, yang masyhur disebut sebagai KPR. Hakikat membeli barang secara kredit adalah membeli barang secara berhutang. Hutang tidak dianjurkan dalam syari'at Islam kecuali seseorang sangat membutuhkan barang tersebut dan ia merasa mampu untuk melunasinya. Maka tidak dianjurkan seorang muslim untuk membeli barang yang merupakan kebutuhan secara kredit. Secara umum, jual beli dengan cara kredit diperbolehkan oleh syariat. Berdasarkan pada beberapa dalil, di antaranya adalah bolehnya berhutang dengan cara kredit atau angsuran dengan cara menuliskan jumlah hutang, pembayaran di awal, berapa kali angsuran, dan pelunasan tanggal pembayaran, yang sekarang disebut sebagai kwitansi tanda bukti pembayaran hutang, dan cara ini diperintahkan dalam QS. Al Baqarah: 282 sebagai berikut:⁶³

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS. Al Baqarah : 282).

⁶³Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun, 2010, *Muqaranah Fi Al-Muamalah*. Kurnia Alam Semesta, Yogyakarta, hal. 42-45.

Ayat ini adalah sebagai dalil bolehnya akad hutang-piutang, sedangkan akad kredit merupakan salah satu bentuk hutang, sehingga keumuman ayat tersebut bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit. Dalam hadis riwayat ‘Aisyah ra, dikatakan:⁶⁴

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam membeli sebagian bahan makanan dari seorang yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya.” (HR. Bukhari:2096 dan Muslim: 1603).

Hadis ini menjelaskan bahwa Rasulullah Saw membeli bahan makanan dengan sistem pembayaran dihutang, itulah hakikat kredit dengan menggadaikan perisainya. Menggadai barang sebagai jaminan pembayaran yang memiliki jangka waktu yang terbatas atau dibatasi. Berdasarkan dalil di atas, jual beli dengan sistem kredit hukumnya diperbolehkan dalam syariat. Membayar harga secara kredit diperbolehkan, asalkan tempo atau waktu ditentukan dan jumlah pembayaran telah ditentukan sesuai kesepakatan.⁶⁵

Jual beli dengan sistem angsuran (kredit), dalam istilah kaidah fiqhiyah bahwa asal dalam muamalah adalah mubah, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya. Dalam QS. Al-Baqarah: 275 Allah SWT berirman, sebagai berikut:⁶⁶

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Jual beli adalah halal, sedangkan riba haram. Jika dalam jual beli kredit mengandung riba, maka jual beli tersebut menjadi haram.

⁶⁴Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun, *loc. cit.*

⁶⁵Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun, *loc. cit.*

⁶⁶Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun, *loc. cit.*

Demikian yang dimaksud ayat tersebut. Jadi asal dalam muamalah termasuk di dalamnya jual beli kredit adalah boleh atau mubah.

4. Jual Beli Kredit Menurut Hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “koop en verkoop” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoopt” (menjual) sedang yang lainnya “koopt” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “sale” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “vente” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakaikan perkataan “kauf” yang berarti “pembelian”. Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan

rumusan tersebut, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yaitu penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

5. Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang

Sejalan dengan kondisi perekonomian negara, perusahaanperusahaan pengembang perumahan akan berkembang. Bisnis perumahan akan marak apabila laju pertumbuhan ekonomi dalam keadaan baik sehingga daya beli masyarakat meningkat. Hal ini sangat rasional mengingat perumahan di Indonesia dibeli dengan mekanisme Kredit Perumahan yang disalurkan oleh Bank Pemerintah maupun Bank Swasta. Sehingga kondisi perbankan nasional akan sangat memiliki korelasi dengan bisnis perumahan. Di saat negara dilanda badai krisis satu dekade yang silam bisnis perumahan seolah mati suri, dewasa ini seiring mulai bangkitnya perekonomian nasional bisnis perumahan makin berkembang sampai ke daerah-daerah, termasuk Kota Tegal. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu cara masyarakat untuk memiliki rumah, khususnya apabila terdapat keterbatasan perekonomian untuk membeli rumah secara tunai. Dalam prakteknya Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disalurkan oleh berbagai bank umum yang ditujukan langsung kepada konsumen yang terdiri atas berbagai strata dalam

masyarakat. Berhubung ditujukan langsung kepada konsumen, jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumtif (selanjutnya disebut "kredit konsumtif").

Jenis kredit ini, dikategorikan sebagai fasilitas kredit yang sifatnya untuk konsumtif. Konsumtif adalah kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga atau perorangan untuk keperluan konsumen berupa barang dan atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau secara lain. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini maka masyarakat dapat menikmati kebutuhan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan rumah. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sentosa Sembiring lebih lanjut menyatakan bahwa kredit itu adalah:⁶⁷

Penyediaan uang ataupun tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah yang telah ditetapkan. Secara sederhana dapat pula dikemukakan, bahwa kredit adalah kepercayaan atau saling percaya antara kreditur dan debitur. Jadi apa yang telah disepakati wajib ditaati. Dari rumusan di atas tampak bahwa hubungan antara pemberi kredit dalam hal ini Bank (kreditur) dan penerima kredit dalam hal ini nasabah (debitur), didasarkan

⁶⁷Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 51.

pada perjanjian yang dalam praktek perbankan dikenal sebagai perjanjian kredit bank.

Pengertian kredit tersebut kemudian diperluas dengan istilah perkreditan, yang menurut Munir Fuady adalah:⁶⁸

Suatu penyediaan uang atau yang disamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam meminjam antara pihak kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur (peminjam), yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil hitungan selama masa kredit tersebut berlangsung.

Praktek perbankan telah menunjukkan bahwa untuk penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerja sama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula di pihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerja sama dengannya untuk membeli rumah.

PT Waisman Property Sejahtera yang berkedudukan di Kota Tegal, merupakan salah satu dari sekian banyak perusahaan pengembang yang diberikan kepercayaan oleh bank untuk menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah di Kota Tegal. Griya

⁶⁸Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 113.

Indah Bogares merupakan salah satu kompleks perumahan yang dibangun oleh PT Waisman Property Sejahtera yang berdasarkan pengamatan di lapangan cukup diminati oleh masyarakat Kota Tegal. Alasan konsumen yang membeli rumah pada perumahan ini adalah:⁶⁹

- a. Dapat dibeli secara kredit;
- b. Lingkungan perumahan yang asri;
- c. Fasilitas yang lengkap seperti sarana dan pra sarana umum;
- d. Jaminan keamanan, baik keamanan dalam hal jauh dari gangguan, maupun keamanan karena bebas dari gusuran;
- e. Desain rumah yang menarik;
- f. Lokasi yang strategis, dalam arti aksesibilitas ke pusat kota tidak terlampau jauh.

Ditinjau secara keseluruhan proses pelaksanaan jual beli rumah di PT Waisman Property Sejahtera dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah maka dapat dilihat adanya tiga konstruksi hubungan yang masing-masing hubungan tersebut merupakan rangkaian yang saling menentukan. Ketiga hubungan itu adalah hubungan antara Bank dengan PT Waisman Property Sejahtera adalah sebagai mitra kerja artinya Bank melalui kredit yang diberikannya membantu PT Waisman Property Sejahtera dalam penjualan rumah yang dibangunnya. Karena tanpa kredit yang diberikan oleh Bank akan mengakibatkan tersendatnya penjualan rumah. Hubungan antara

⁶⁹Wawancara pribadi dengan Luciana Indah selaku General Manager di PT Waisman Property Sejahtera pada 10 Juni 2023.

pembeli (konsumen) dengan PT Waisman Property Sejahtera adalah hubungan berdasarkan perjanjian jual beli rumah beserta tanahnya dan segala fasilitas yang telah dijanjikan oleh pihak PT Waisman Property Sejahtera, sedangkan hubungan antara Bank dengan pembeli kredit Pemilikan Rumah, dalam arti membantu konsumen untuk membayar rumah tersebut secara tunai kepada PT Waisman Property Sejahtera akan tetapi konsumen menjadi berhutang kepada Bank. Jadi dapat dilihat bahwa kedudukan Bank sangat penting baik bagi PT Waisman Property Sejahtera selaku perusahaan pengembang perumahan dan permukiman maupun bagi pembeli rumah (konsumen).⁷⁰

Perjanjian jual beli rumah pada perumahan Griya Indah Bogares yang dibangun oleh PT Waisman Property Sejahtera disebut perjanjian standar atau perjanjian baku, dimana dari pihak pengembang PT Waisman Property Sejahtera dalam hal ini terlebih dahulu telah menyediakan syarat-syarat perjanjian yang sudah distandarkan pada bentuk perjanjian tertulis dan telah dicetak, kemudian jika pihak lain ingin ikut terlibat artinya membeli rumah dan menyetujui apa yang tercantum dalam perjanjian maka cukup dengan cara membubuhi tanda tangan. Begitu juga halnya dengan perjanjian kredit dimana pihak Bank terlebih dahulu telah menyediakan blangko (formulir) syarat-syarat umum perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Formulir ini diberikan

⁷⁰Luciana, *loc. cit.*

kepada setiap pemohon dan meminta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut di dalam formulir atau tidak. Berdasarkan hasil penelitian tidak pernah ada pihak konsumen yang keberatan akan isi dari perjanjian kredit tersebut. Terkait keperluan untuk mengetahui syarat-syarat dalam pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah di Griya Indah Bogares yang difasilitasi oleh Bank Internasional Indonesia (BII) cabang Tegal dapat dijelaskan sebagai berikut: Syarat-syarat perjanjian jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah pada prinsipnya semua orang dapat atau boleh untuk mengajukan permohonan untuk membeli sebuah rumah pada pengembang melalui KPR-BTN, akan tetapi mengingat terbatasnya pembangunan perumahan yang tersedia maka bagi setiap pemohon yang akan membeli rumah diharuskan memenuhi syarat-syarat tertentu seperti:⁷¹

- a. Syarat-syarat umum
- 1) Warga Negara Indonesia berusia di atas 21 tahun maksimal sampai jatuh tempo kredit di bawah 55 tahun;
 - 2) Total joint income suami istri minimal Rp. 5.000.000,-;
 - 3) Penghasilan bersih suami istri minimal 3 kali angsuran per bulan;
 - 4) Rumah atau tempat usaha harus ditempati oleh calon debitur;

⁷¹Luciana, *loc. cit.*

- 5) Minimal kredit sebesar Rp. 50.000.000,-;
- 6) Pengalaman kerja minimal 2 tahun di tempat kerja sekarang atau pengusaha minimal 3 tahun;
- 7) Suku bunga tetap untuk 1 tahun dan 3 tahun pertama, seterusnya disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di pasar (suku bunga exsisting);
- 8) Sanggup memenuhi ketentuan yang ditetapkan.

b. Syarat - syarat khusus

- 1) Photo copy kartu keluarga;
- 2) Photo copy KTP suami isteri;
- 3) Photo copy surat nikah bagi yang sudah berkeluarga;
- 4) Photo copy rekening tabungan/Koran 3 bulan terakhir;
- 5) Photo copy keterangan kerja dan slip gaji;
- 6) NPWP pemberi kerja/SPT Tahunan;
- 7) NPWP;
- 8) SIUP;
- 9) SITU;
- 10) TDP;
- 11) Dokumen-dokumen untuk WNI keturunan; - Surat Keterangan Kewarganegaraan;
- 12) Surat Ganti Nama (bila ada);
- 13) Surat perjanjian jual beli antara konsumen dengan perusahaan pengembang pemukiman dan perumahan.

Setelah semua persyaratan di atas terpenuhi oleh konsumen, maka pemohon dapat mengajukan permohonannya melalui PT Waisman Property Sejahtera seterusnya disampaikan ke Bank BII Cabang Tegal serta dilanjutkan dengan wawancara untuk mengetahui layak atau tidaknya yang bersangkutan (pemohon) diberikan fasilitas KPR. Dalam perjanjian jual beli rumah melalui KPR pada Perumahan Griya Indah Bogares yang dikelola oleh PT Waisman Property Sejahtera ada tiga pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu:⁷²

- a. Bank BII Cabang Tegal;
- b. Pihak Pengembang (PT Waisman Property Sejahtera);
- c. Pembeli Rumah (Konsumen).

Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam proses jual beli perumahan di Griya Indah Bogares adalah :⁷³

- a. Bank Kredit
 - 1) Hak Bank
 - a) Berhak menerima dan menolak permohonan kredit seseorang.
 - b) Berhak menerima angsuran pembelian rumah setiap bulan.
 - c) Berhak melakukan penyaluran atas perumahan yang dibangun oleh pihak pengembang.

⁷²Luciana, *loc. cit.*

⁷³Luciana, *loc. cit.*

- d) Berhak menahan surat-surat, dokumen rumah dan tanah yang akan dibeli sebagai jaminan.
- e) Berhak menegur pembeli dalam hal penunggakan pembayaran angsuran kredit.
- f) Berhak menarik kembali rumah jika konsumen tidak melaksanakan kewajibannya.

2) Kewajiban Bank

- a) Wajib memberikan informasi tentang cara permohonan kredit.
- b) Wajib memberikan kredit yang telah disetujui Bank
- c) Wajib untuk menghapuskan atau menghentikan kegiatan barang jaminan dalam hal rumah telah dilunasi hutangnya dan telah menerima pernyataan lunas dari Bank.
- d) Wajib menyerahkan kembali kepada pembeli mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai oleh Bank, apabila telah dilunasinya angsuran terakhir.

b. Pihak PT Waisman Property Sejahtera

Pembeli rumah adalah orang-orang yang membeli rumah pada Perumahan Puri Mayang Raya dengan dukungan fasilitas KPR. Adapun hak dan kewajiban pembeli rumah antara lain :

- 1) Hak Pihak Waisman Property Sejahtera

- a) Berhak menerima atau menolak calon pembeli.
- b) Berhak menerima uang dari Bank atas harga rumah yang dibeli oleh pembeli (konsumen).

2) Kewajiban Pihak Waisman Property Sejahtera

- a) Menyerahkan barang yang akan dijual (rumah)
- b) Memberikan informasi kepada orang yang akan membeli rumah (calon konsumen),
- c) Menyediakan dan membangun rumah yang layak huni.

c. Pembeli rumah (Konsumen)

Pembeli rumah adalah orang-orang yang membeli rumah pada Perumahan Puri Mayang Raya dengan dukungan fasilitas KPR. Adapun hak dan kewajiban pembeli rumah antara lain :

- 1) Hak Pembeli Rumah
 - a) Berhak menerima barang dalam keadaan baik sesuai dengan perjanjian.
 - b) Berhak untuk menggunakan dan menikmati barang atau rumah yang dibeli secara kredit.
 - c) Berhak untuk mendapatkan kembali semua surat-surat dan dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat bukti lainnya yang dijadikan jaminan setelah lunas angsuran terakhir.

2) Kewajiban Pembeli Rumah

- a) Membayar uang muka yang telah ditetapkan
- b) Pembeli rumah wajib menerima sendiri rumah yang akan dibelinya.
- c) Pembeli rumah wajib membayar cicilan rumahnya ke Bank sesuai dengan perjanjian.
- d) Pembeli rumah wajib memelihara rumah yang ditempatinya.
- e) Pembeli rumah tidak boleh mengalihkan rumah kepada pihak lain tanpa seizin kreditur.

Kredit perumahan dalam perkembangannya mendudukan antara pihak pembeli rumah dengan pihak pengembang perumahan sebagai penyedia barang dan pembeli barang berupa rumah, sementara antara pembeli dengan bank memiliki hubungan dalam konteks perjanjian kredit atau antara pihak kreditur dan debitur dalam perjanjian pinjaman dana guna melunasi lebih dahulu rumah yang ditawarkan pengembang, sehingga atas perjanjian yang telah disepakati itu pihak pembeli rumah wajib mengangsur hutangnya kepada pihak bank, dan selama hutang pinjaman pembeli rumah belum lunas maka sertifikat rumah yang dibangun oleh pengembang dan dibeli oleh pembeli rumah dipegang oleh pihak bank sebagai jaminan benda tidak bergerak. Sementara hubungan antara bank dan pengembang adalah rekanan dalam usaha perumahan.

Hubungan antara ketiga pihak ini tidak selalu berjalan mulus, hal ini dikarenakan tidak jarang pihak pengembang dapat berlaku curang untuk menguntungkan dirinya sendiri. Hal ini disebut dengan penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden*. Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence*.⁷⁴ Dalam sistem common law selain undue influence dikenal pula *unconscioNability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan undue influence (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan unconscioNability (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin undue influence dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang unconscioNability dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan

⁷⁴ N.E. Algra et.al, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae BelandaIndonesia*, Binacipta, Bandung, hal. 301.

transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.⁷⁵

Kemudian dalam kasus undue influence harus ada suatu bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang lebih lemah. Pihak yang berupaya membatalkan transaksi dengan dasar undue influence, harus membuktikan bahwa transaksi itu tidak jujur, bahwa dia pihak yang tidak bersalah telah dirugikan. Pihak lainnya harus melindungi diri dengan membuktikan bahwa sudah ada nasihat professional dan independen yang telah diberikan sebelum transaksi diadakan.⁷⁶ Pada perkembangannya Nieuwenhuis selalu mengkaitkan pembahasannya dengan *arresten* yang dijumpai di Netherland. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan kedalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim.⁷⁷

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Didalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian

⁷⁵ Hardjan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, hal.113-115.

⁷⁶ Arthur Lewis, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, penerjemah Derta Sri Widiowatie, Nusa Media, Bandung, hal. 132.

⁷⁷Henry P. Panggabean, 1991, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Jogjakarta, hal. 41.

itu untuk seluruhnya atau sebagian.⁷⁸ Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (pasal 1321 KUHPerdara) berupa:

- 1) kesesatan (*dwaling*);
- 2) paksaan (*dwang*);
- 3) penipuan (*bedrog*) (pasal 1321 KUHPerdara).

Bentuk penyalahgunaan keadaan berupa kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang ini dapat dilihat dalam kasus perumahan di wilayah Cabawan, Margadana, Tegal. Telah 3 tahun setelah 3 sejak uang muka diserahkan kepada pengembang, akd perjanjian jual beli rumah belum terlihat dan diproses, akibat akan hal ini para pemilik rumah kerap didatangi Bank yang menyatakan akan menyita rumah yang dimilikinya akibat tidak adanya perjanjian kredit yang jelas. Tindakan Bank tersebut jelas tidak tepat mengingat dalam perjanjian kredit jual beli property tersebut, pembeli hanya melakukan perjanjian baku dengan pihak pengembang yang saat ini tidak bertanggungjawab. Belakangan diketahui bahwa sertipikat tanah yang ada dijamin di bank, sementara uang muka yang telah diserahkan tidak diketahui keberadaannya. Hal ini menjadi semakin dilematis karena pihak Bank akan menggugat para pemilik rumah dengan alasan tidak adanya kejelasan perjanjian dan kewajiban debitur yang

⁷⁸Henry P. Panggabean, *loc. cit.*

dilakukan oleh pemilik perumahan tersebut.⁷⁹ Pihak Bank dalam kasus ini pun digugat oleh para pihak yang merasa dirugikan, kemudian para pihak sepakat untuk menempuh jalur damai melalui Putusan PN TEGAL Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN Tanggal 31 Agustus 2023. Dalam putusan tersebut hakim memutuskan bahwa menghukum kedua belah pihak yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, berkedudukan di Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo no 264 Kelurahan Cabawan, Kecamatan Margadana Kota Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syali Satun Nisa selaku Manajer Bisnis Mikro PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Nirmala Yogha selaku Kepala Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, Widodo Saputra selaku Mantri PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal, Unit Krandon, Imam Febriyanto selaku PIC Gugatan Sederhana PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang BRI Tegal selaku Penggugat dan Tirnojo, Tempat Tanggal Lahir :Tegal, 24 Desember 1974, Jenis Kelamin : laki-laki, Alamat :Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo RT 001/001 Kelurahan Cabawan Kecamatan Margadana Kota Tegal selaku Tergugat I serta Siti Ropiah Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 02 Juni 1975,Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat: Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo RT 001/001 Kelurahan Cabawan Kecamatan

⁷⁹Wawancara dengan Bayu Sugiono yang merupakan warga perumahan yang bermasalah tersebut, wawancara dilakukan pada 12 September 2023.

Margadana Kota Tegal selaku Tergugat II untuk mentaati isi persetujuan yang telah disepakati. Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 154.000,- (seratus lima puluh empat ribu rupiah).⁸⁰ Perbuatan curang yang dilakukan oleh pihak perumahan dalam kasus ini jelas telah bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda*, asas keseimbangan atau proporsional, dan asas etikat baik.

6. Peran Notaris Dalam Mencegah dan Mengatasi *Misbruik van Omstandigheden* yang Dilakukan oleh Pengembang Perumahan dalam Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang

Dapat diketahui Bersama bahwasannya salah satu kewenangan Notaris adalah melakukan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuatnya, termasuk akta yang berkaitan dengan kerja sama pembangunan suatu bangunan di masyarakat, hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya

⁸⁰Putusan PN TEGAL Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee47e04a4b92428d95313632353133.html>, pada 12 Desember 2023.

dalam pembuatan akta otentik. Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja. Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”.⁸¹

Notaris juga pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan yang termasuk di dalamnya persoalan perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di

⁸¹Wawancara pribadi dengan Adi Akbar selaku Notaris/PPAT Di Kota Tegal pada 11 Mei 2023.

dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Ketiadaan pengaturan yang jelas terkait dengan kedudukan Notaris sebagai mediator, membuat kedudukan Notaris sebagai mediator dalam sengketa kenotariatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Sehingga peran Notaris juga tidak memiliki legalitas dalam memutuskan mediasi sengketa gagal bangun, atau hasil mediasi Notaris dalam perkara kecurangan yang dilakukan pihak pengembang perumahan dalam perjanjian jual beli perumahan melalui kredit KPR.⁸²

B. Kendala Dan Solusi Terkait Persoalan Dalam Pelaksanaan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini

1. Kendala Terkait Persoalan Dalam Pelaksanaan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini

a. Kendala secara yuridis (kelemahan pembuatan perjanjian)

Kendala awal yaitu ketidakpahaman pihak pembeli terkait aturan hukum perjanjian pengkreditan rumah serta

⁸²Adi Akbar, *loc. cit.*

ketidapkahaman pembeli terkait hak-haknya sebagai pembeli di dalam isi perjanjian jual beli rumah secara KPR melalui pihak developer atau pengembang perumahan. Hal ini membuat pihak pengembang secara leluasa berlaku curang untuk mencari keuntungan sepihak, terlebih lagi Notaris sebagai pihak pembuat perjanjian jual beli perumahan KPR tidak menjelaskan isi perjanjian yang telah dibuat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana didasarkan atas asas *pacta sunt servanda*.

b. Kendala pelaksanaan perjanjian

Kelemahan kedua ialah kelemahan berupa teknis pelaksanaan perjanjian yang kerap dicurangi oleh pihak pengembang. Sebagaimana diketahui bahwa meskipun perjanjian kredit kepemilikan rumah yang diadakan antara PT Waisman Property Sejahtera dengan konsumen perumahan berakhir setelah beralihnya perjanjian konsumen kepada pihak bank dengan perjanjian kredit perumahan, namun sisa perjanjian kredit pemilikan perumahan dengan PT Waisman Property Sejahtera tidak hapus sebelum terpenuhi ketentuan perjanjian yang diadakan dengan konsumen, seperti belum selesainya pembayaran uang penentuan lokasi rumah atau belum selesainya fisik bangunan 100%. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah antara PT Waisman Property Sejahtera

dengan konsumen setelah terjadinya perjanjian kepemilikan rumah secara kredit kepada bank, ternyata ditemui adanya kendala terutama dihadapi oleh konsumen. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah antara PT Waisman Property Sejahtera dengan konsumen adalah berupa :⁸³

a. Pihak PT Waisman Property Sejahtera Tidak Melanjutkan Penyiapan Fisik Bangunan Berupa Pengecetan

Tidak selamanya perjanjian kredit perumahan yang diadakan antara konsumen dengan pihak bank, fisik bangunan siap 100% tetapi karena PT Waisman Property Sejahtera berjanji menyiapkannya dalam waktu dekat maka terjadi perjanjian kredit, tetapi setelah terjadi perjanjian kredit antara konsumen dengan bank dan PT Waisman Property Sejahtera telah mendapat haknya dari penjualan rumahnya, pihak PT Waisman Property Sejahtera tidak menyiapkan kekurangan fisik bangunan, yang akhirnya merugikan konsumen karena menyiapkan kekurangan fisik bangunannya sendiri, seperti pengecetan bangunan, penyiapan kamar mandi dan wc, sehingga konsumen dirugikan dari penyiapan tersebut.

⁸³Wawancara pribadi dengan Budi susiolo selaku pembeli rumah Griya Indah Bogares pada 12 Juni 2023.

b. Pihak PT Waisman Property Sejahtera Tidak Menyerahkan Dana Penyiapan Fisik Bangunan

Karena pihak PT Waisman Property Sejahtera tidak jadi menyiapkan kekurangan fisik bangunan hingga konsumen sendiri yang menyiapkan, tetapi pihak PT Waisman Property Sejahtera tidak mengganti dana penyiapan fisik bangunan oleh konsumen, padahal dana untuk itu telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, sehingga pihak konsumen bertambah dirugikan.

c. Kendala peran Notaris yang belum optimal

Telah dijelaskan bahwa penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pembuatan akta otentik. Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja. Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima

honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”. Notaris juga pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan yang termasuk di dalamnya persoalan perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Ketiadaan pengaturan yang jelas terkait dengan kedudukan Notaris sebagai mediator, membuat kedudukan Notaris sebagai mediator dalam sengketa kenotariatan tidak memiliki dasar

hukum yang jelas. Sehingga peran Notaris juga tidak memiliki legalitas dalam memutuskan mediasi sengketa gagal bangun, atau hasil mediasi Notaris dalam perkara kecurangan yang dilakukan pihak pengembang perumahan dalam perjanjian jual beli perumahan melalui kredit KPR.⁸⁴

2. Solusi Dalam Mengatasi Kendala Pada Pelaksanaan Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Property Secara Kredit Ketika Terjadi Gugatan Oleh Pihak Ketiga Di Tegal Saat Ini

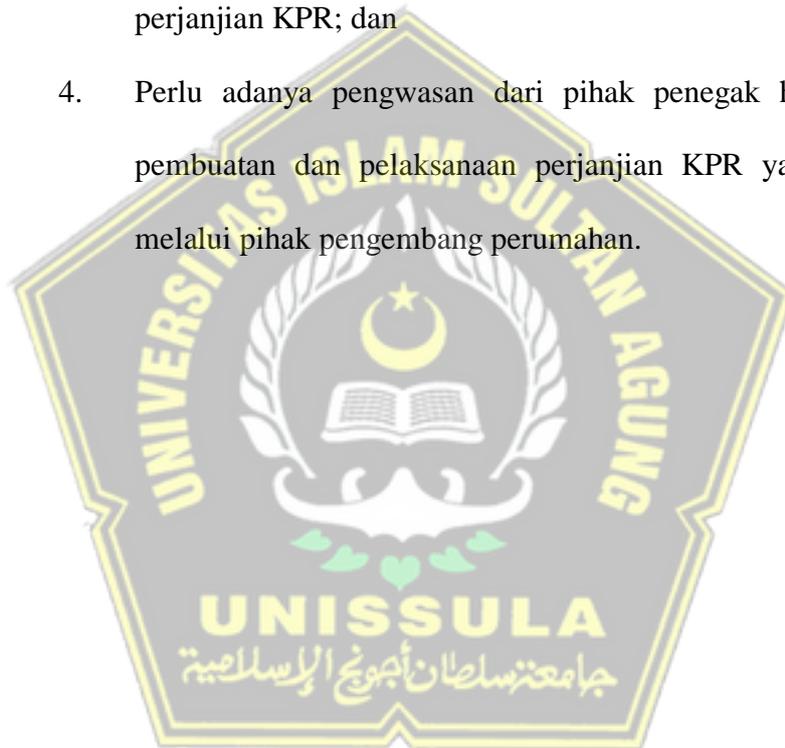
Solusi dalam mengatasi kendala pada pelaksanaan peran notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di tegal saat ini yaitu:

1. Perlu diaturnya mekanisme pelaksanaan sanksi terhadap persoalan kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan, dimana persoalan ancaman pidana perlu ditegaskan bahwa sanksi pidana tidak dilakukan bila pihak penyelenggara pengembang perumahan tidak melepaskan tanggungjawabnya keada pihak pembeli yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli KPR;
2. Perlu adanya ketentuan jaminan perlindungan bagi pembeli rumah dari perbuatan curang berupa membawa lari uang muka

⁸⁴Wawancara pribadi dengan Adi Akbar selaku Notaris/PPAT Di Kota Tegal pada 11 Mein 2023.

KPR serta melepaskan tanggungjawab dari adanya kerusakan rumah akibat gagal bangun;

3. Perlu diaturnya kedudukan Notaris sebagai pihak yang menjadi pembuat akta perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi, serta perlu diaturnya pula kedudukan Notaris sebagai mediator dalam kasus-kasus kecurangan pengembang perumahan dalam perjanjian KPR; dan
4. Perlu adanya pengwasan dari pihak penegak hukum terkait pembuatan dan pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan melalui pihak pengembang perumahan.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pengaturan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini belum mampu mewujudkan kepastian hukum hal ini dikarenakan Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja. Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”. Notaris juga pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan yang termasuk di dalamnya

persoalan perjanjian penggunaan jasa konstruksi bangunan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Ketiadaan pengaturan yang jelas terkait dengan kedudukan Notaris sebagai mediator, membuat kedudukan Notaris sebagai mediator dalam sengketa kenotariatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Sehingga peran Notaris juga tidak memiliki legalitas dalam memutuskan mediasi sengketa gagal bangun, atau hasil mediasi Notaris dalam perkara kecurangan yang dilakukan pihak pengembang perumahan dalam perjanjian jual beli perumahan melalui kredit KPR.

2. Kendala pada pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di Tegal saat ini ialah kendala yuridis berupa pihak pembeli tidak memahami isi perjanjian kredit rumah yang dibuat oleh pihak pengembang, kelemahan berikutnya ialah pelaksanaan perjanjian yang kerap dicurangi oleh pihak pengembang, dan kelemahan belum optimalnya peran Notaris dalam mencegah dan mengatasi perbuatan

penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pengembang perumahan dalam perjanjian pengkreditan perumahan.

3. Solusi dalam mengatasi kendala pada pelaksanaan peran notaris dalam perlindungan hukum bagi pembeli property secara kredit ketika terjadi gugatan oleh pihak ketiga di tegal saat ini yaitu perlu diaturnya mekanisme pelaksanaan sanksi terhadap persoalan kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan, dimana persoalan ancaman pidana perlu ditegaskan bahwa sanksi pidana tidak dilakukan bila pihak penyelenggara pengembang perumahan tidak melepaskan tanggungjawabnya keada pihak pembeli yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli KPR. Perlu adanya ketentuan jaminan perlindungan bagi pembeli rumah dari perbuatan curang berupa membawa lari uang muka KPR serta melepaskan tanggungjawab dari adanya kerusakan rumah akibat gagal bangun. Perlu diaturnya kedudukan Notaris sebagai pihak yang menjadi pembuat akta perjanjian penyelenggaraan jasa konstruksi, serta perlu diaturnya pula kedudukan Notaris sebagai mediator dalam kasus-kasus kecurangan pengembang perumahan dalam perjanjian KPR. Perlu adanya pengwasan dari pihak penegak hukum terkait pembuatan dan pelaksanaan perjanjian KPR yang dilakukan melalui pihak pengembang perumahan.

B. Saran

1. Perlu adanya pengaturan terkait peran serta Notaris dalam pembuatan perjanjian jual beli kredit perumahan;
2. Perlu adanya sistem mediasi sengketa perjanjian jual beli kredit perumahan melalui mediasi yang di mediasi oleh Notaris;
3. Perlu adanya sosialisasi terkait pentingnya pembuatan perjanjian di hadapan Notaris terkait perjanjian jual beli kredit perumahan.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ahmad, Tohaputra, 2000, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang
- Asyhadie, Zaeny, 2005, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Asshidiqie, Jimly, 1994. *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Ichtiar Baru, Jakarta
- _____ dan Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Konstitusi Press, Jakarta
- Aubert, Vilheml, 1986, *Dilemmas of Law in Welfare State*. European: Set.A Law, University Institute
- Bambang Pranowo, M., 2010, *Multi Dimensi Ketahanan Nasional*, Pustaka Alvabet, Jakarta
- Budiarjo, Miriam, 2001, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Cranston, Ross, 1985, *Legal Foundations of the Welfare State*, Weldenfeld and Nicolson, London
- Darus Badruzaman, Mariam, 2000, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Endah Wahyuningsih, Sri, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang
- Pembinaan Hukum Nasional, *Departemen Kehakiman*, Bina Cipta, Jakarta
- Hasan, Alwi, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT. Balai Pustaka, Jakarta
- J.Satrio, 2001, *Hukum, Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cira Aditya Bakti, Bandung

- Kartohadiprojo, Soediman, 1986, *Pengantar Tata Hukum Indonesia, Pembangunan*, Jakarta
- Kelsen, Hans, 1995, *General Theory Of Law And State: Teori Hukum Murni*, terjemahan Somardi, Rimdi Press, Jakarta
- Kansil, C.S.T., 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta
- Koswara, W. 2001, *Otonomi Daerah untuk Demokrasi dan Kemandirian Rakyat*, Yayasan Pariba, Jakarta
- Kusumaatmadja, Mochtar, 1976, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, LPHK Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung
- _____, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Penerbit Alumni, Bandung
- _____, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung
- Lindsey, Timothy, 2000, *Bankruptcy Law Reform & The Commercial Court*, AusAid, Desset Pea Press
- Mahfud, Moh.MD, 2000, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia, Studi tentang Interaksi Politik dan Kehidupan Ketatanegaraan*, Rineka Cipta Jakarta
- Manan, Bagir. Bagir Manan. 2005. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta:Penerbit Pusat Studi Hukum
- Mirsha, Ramesh. 1984. *Welfare State In Crisis, Social Thought and Social Change*. London : Wheasheat Ltd, Harverter Press
- Moleong, Lexi J. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya
- Pusat Bahasa. 1996. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka
- R. Soejartin, Iur., 2001, *Hukum Dagang I dan II*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta

- Rosmidi, Mimi Dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang
- Salim, Agus, 2001, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial, dari Denzin Guba dan Penerapannya*. Yogyakarta : Tri Wacana Yogya
- Sauri, Sofyan, *Pengertian Nilai*, Diakses Melalui file.upi.edu, Pada 12 April 2019.
- Sarwiji, Suwandi. 2008, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, Yogyakarta, Media Perkasa
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Shidarta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks ke-Indonesiaan*. Jakarta Utomo
- _____, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.REVIKA Aditama, Bandung
- Simorangkir, J.C.T. dan Sastropranoto, Woerjono, 1986, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Soedewi Masyohen Sofwan, Sri, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta
- Soedjono, Dirdjosisworo, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Grafindo Persada, Jakarta
- Soeroso, R., 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta
- Subekti, R., 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Jakarta
- Syamsuddin Meliala, Qirom, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta

Tengker, F., 1993, *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*, Penerbit Nova, Bandung

Teubnei, Gunther. 1986. *Legal Subjectivity as a Precondition Far the Interwinement of Las and the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter

Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, Universitas Diponegoro, Semarang

Wignjosoebroto, Soetandyo, 2000, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta

B. JURNAL

Ahmad Ali MD, “Keadilan Hukum Bagi Orang Miskin,” *Jurnal Mimbar Hukum dan Keadilan*, (Jogjakarta) Edisi 1, 2012

Gunarto dan Dhona Anggun Sutrisna, Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017

Gunarto, Chintya Agnisya Putr, dan Farris Nur Sanjaya, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018

Damanhuri Fattah, *Teori Keadilan Menurut John Rawls*, *Jurnal TAPIs* Volume 9 No.2 Juli-Desember 2013

Fence M. Wantu, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata,” *Jurnal Dinamika Hukum*, (Gorontalo) Vol. 12 Nomor 3, September 2012

Kestutis Peleckis, *International Husines Negotiations: Culture, Dimensions, International Journal of Buisnes Buisnes, Humanities and tehnologi Conteks* Vol.69.No.4.

N.G.N. Renti Maharaini Kerti, *Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol 15 No.2 - Juli 2018

Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, 2004

Sri Endah Wahyuningsih, Urgensi Pembaharuan Hukum Pidana Materiel Indonesia Berdasarkan Nilai–Nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume I No.1 Januari –April 2014

C. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan PN TEGAL Nomor 42/Pdt.G.S/2023/PN, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee47e04a4b92428d95313632353133.html>, pada 12 Desember 2023

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.