

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini banyak berkembang usaha-usaha bisnis, salah satunya adalah *jual beli perumahan* atau yang lebih dikenal dengan *real estate*. Dengan semakin banyaknya pengembang-pengembang/perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah barang tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

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 jual-beli 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 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 : <sup>1</sup>

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 *real estate*.

pada dokumen perjanjian yang isinya antara lain :

Format dengan substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibakukan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi

---

<sup>1</sup> Abdul Kadir Muhammad ,2002, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung, hlm.6

dengan pembeli. Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.<sup>2</sup>

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 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.

---

<sup>2</sup> Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 134.

Walaupun sudah 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.<sup>3</sup>

Dalam praktek jual-beli perumahan pada umumnya bentuk perjanjian standar yang oleh pengusaha *real estate* senantiasa dipandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang sangat didambakan diantara kalangan mereka.

Dari kajian hukum ternyata model klausula baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen. Walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian namun konsep dasar keseimbangan antara pelaku pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

Bermunculan berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model kontrak baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat-syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak

---

<sup>3</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000),hal. 119.

yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang lemah.

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 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 perundang-undangan 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.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dikemukakan di atas keberadaan model perjanjian baku sampai sekarang ini masih menjadi persoalan hukum khususnya hukum perdata di bidang perjanjian dan dipihak lain model perjanjian baru tersebut berhadapan dengan hak-hak konsumen bahkan diduga melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-undang perlindungan konsumen maka dipandang sangat penting untuk diadakan penelitian dengan judul **“PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI PERJANJIAN BAKU BERDASARKAN**

## **UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**

### **Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

Bagaimana peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

Apa hambatan dan solusinya perjanjian baku kredit perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan dan solusinya perjanjian baku kredit perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen.

## **Manfaat Penelitian**

Mafaat diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perjanjian dan hukum perlindungan konsumen.
- b. Memberikan bahan perbandingan dan atau menambah kepustakaan dalam bidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perlindungan konsumen pada khususnya.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan gambaran kepada masyarakat akan hak-haknya selaku konsumen dalam menggunakan perjanjian baku kredit perumahan dengan klausula eksonerasi.
- b. Untuk memberikan gambaran kepada pengusaha *real estate* dan Notaris akan tanggungjawabnya.
- c. Menambah pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa tentang pentingnya pemahaman perlindungan konsumen.

## **Kerangka Konseptual**

### **Perjanjian Pada Umumnya**

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata diatur dalam buku III KUH Perdata. “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Pengertian perikatan yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata itu mengandung kelemahan dan terlalu luas. Perikatan dalam arti luas meliputi semua hubungan antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Dengan berpegang pada perumusan seperti itu, maka di dalamnya termasuk semua hubungan hukum yang muncul dari hubungan hukum dalam hukum keluarga dan hukum acara.

Hak yang lahir dari hubungan seperti itu disebut hak hukum dan kewajibannya disebut kewajiban hukum. Kewajiban hukum merupakan hubungan hukum dan sebagai hubungan antara para pihak yang mendapat pengaturannya di dalam hukum, para pihak dapat minta bantuan hukum kalau terjadi bahwa hak dan kewajiban yang muncul dari hubungan itu tidak dapat dilaksanakan atau tidak dipenuhi dengan cara sebagaimana mestinya. Disini ia berbeda daripada hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berasal dari norma-norma yang lain. Sekalipun disana ada juga "kewajiban" dan unsur "sanksi" tetapi wujudnya lain dan hukum tidak turut campur dalam

pelaksanaannya. Kewajiban seperti itu bukan merupakan "kewajiban hukum" (bukan *rechtsplicht*).<sup>4</sup>

Hubungan hukum yang diatur adalah hubungan antara para pihak yang terlibat dalam perikatan yang bersangkutan, jadi merupakan hukum yang mengatur hubungan antara persoon dengan persoon tertentu. Sedangkan Hukum Kekayaan adalah hukum yang mengatur hak-hak kekayaan, hak-hak yang mempunyai nilai uang.

Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. suatu hal tertentu,
- d. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat subyeknya, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedang perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum, artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah lahir suatu perjanjian.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> J. Satrio, 1996, Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta, hlm. 54

<sup>5</sup> Ibid, hlm. 163-164

## **Perjanjian Penggunaan Klausul Baku**

Pasal 1 angka (10) Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menjelaskan klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Perjanjian baku ini sering kali dikaitkan dengan masalah keberadaan syarat-syarat eksemsi (eksonerasi). Hal ini juga sering disebut dengan "perjanjian adhesi" karena isinya sering kali menekan salah satu pihak (umumnya pihak yang posisi tawarnya lemah). Penekanan tersebut merupakan upaya yang biasanya dilakukan dengan cara mencantumkan syarat-syarat eksemsi yang memberatkan salah satu pihak ke dalam bentuk syarat-syarat baku.

Untuk melindungi lemahnya kedudukan masyarakat konsumen, dalam upaya perlindungan hukum yang selama ini hanya menyangkut tanggung jawab produsen atas produk yang dihasilkannya, yaitu yang dikenal dengan tanggung gugat produsen. Oleh karena itu perlu adanya upaya perlindungan konsumen, dengan mencari alternatif jalan keluarnya.

Khusus dalam proses litigasi dan pembentukan hubungan hukum, pada umumnya, pihak yang mempunyai kekuatan tawar yang dominan cenderung dalam posisi "di atas angin", jika dibanding dengan pihak yang posisi tawarnya lemah. Kaitannya dengan perjanjian baku, dalam pembentukan hubungan hukum, pihak konsumen tampak dan terkesan lebih bersikap "pasif", sementara pihak

pelaku usaha lebih bersifat "aktif", dalam arti lebih mempunyai posisi yang menentukan.

Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada prinsipnya tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memuat klausula baku dalam setiap dokumen dan/atau transaksi usaha perdagangan barang dan/atau jasa, selama dan sepanjang perjanjian baku dan/atau klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu mengenai pencantuman klausula eksonerasi yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti oleh konsumen.

Pencantuman klausula baku dalam suatu perjanjian baku pada dasarnya tidak dilarang, yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian baku adalah apabila terdapat klausula yang memberatkan salah satu pihak. Klausula yang dimaksud disebut dengan klausula eksonerasi atau klausula eksepsi, yaitu klausula yang isinya pembebasan tanggung jawab (*exemption clause*) salah satu pihak yang dilimpahkan kepada pihak lawan. Klausula eksonerasi biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausula tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya terdapat dalam perjanjian baku.

Menurut Rijken<sup>6</sup> mengatakan bahwa, klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan

---

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, Op.Cit, hlm.114

diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum. David Yates memberikan definisi terhadap klausula eksonerasi yaitu bagian dari suatu perjanjian yang membatasi, membebaskan atau merekayasa ganti rugi atau tanggung jawab yang timbul dari pelanggaran terhadap suatu perjanjian.

Adapun klausula eksonerasi di dalam UUPK diatur dalam Pasal 18 ayat 1 huruf (a) yang menyatakan bahwa “pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk perdagangan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha”. Larangan tersebut dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak (penjelasan Pasal 18 ayat 1 UUPK).

### **Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen**

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa : "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

Berdasarkan pengertian diatas, subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan jasa. Istilah hukum perlindungan konsumen dan perlindungan konsumen banyak ditemukan dalam literatur-literatur yang membahas tentang perlindungan terhadap

konsumen, banyaknya konsumen yang dirugikan oleh para pelaku usaha dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, sehingga dengan hal itu muncullah gerakan perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri. Dalam bidang hukum, istilah ini masih relatif baru, khususnya di Indonesia. Sedangkan di negara maju, hal ini mulai dibicarakan bersamaan dengan berkembangnya industri dan teknologi”<sup>7</sup>

Dalam pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa: “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen

Biasanya syarat-syarat perjanjian itu telah tertuang dalam formulir yang sudah disiapkan terlebih dahulu yang dicetak sedemikian rupa sehingga kadang-kadang tidak terbaca dan sulit dimengerti.

---

<sup>7</sup> Sidabolok, Janus. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.hlm.9

## **Tinjauan Umum Tentang Notaris**

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 perundang-undangan 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.

Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik, akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam Undang-undang, maksudnya adalah suatu akta yang isinya pada pokoknya dianggap benar. Hal tersebut sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan

dengan pembuatan Akta; membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat Akta risalah lelang

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegakan hukum yang memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dan berstatus profesi swasta yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan.

Adapun kewenangannya antara lain membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dengan perkataan lain, wewenang Notaris bersifat umum (*regel*) sedangkan wewenang para pejabat lain adalah pengecualian.

Hukum Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah<sup>8</sup>. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi –termasuk tanah– hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT (artinya),”Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman (artinya),”Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid [57] : 2). Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari

---

<sup>8</sup> Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta : Gama Media, hlm. 39.

segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. (Yasin Ghadiy, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, hal. 19)<sup>9</sup>

### **Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksud untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>10</sup> Pada hakekatnya penelitian ini timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala tersebut.<sup>11</sup>

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa dan

---

<sup>9</sup> Yasin Ghadiy, 2004, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, Mu'tah : Mu'assasah Raam, hlm. 19.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, 1997, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta

<sup>11</sup> *Ibid*, h.5

memahami untuk mendapat hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *socio-legal research*, yang terdiri dari *socio research* dan *legal research*.<sup>12</sup> *Socio-legal research* menurut Soerjono Soekanto merupakan “pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta sosial untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.”<sup>13</sup>

*Legal research* menurut Peter Mahmud Marzuki, yaitu “sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”<sup>14</sup> Metode pendekatan *Socio-legal research*, dapat diidentifikasi melalui 2 (dua) hal yaitu pertama, *socio-legal* melakukan studi tekstual terhadap peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah secara kritis untuk menjelaskan problematika filosofis, *socio* (sosiologis/fakta sosial) dan *legal* (yuridis/normatif) dari hukum tertulis, sehingga diketahui apa makna dan bagaimana implikasinya terhadap subyek hukum, kedua studi metode pendekatan dilakukan dengan memadukan *interdisipliner* tersebut untuk menjelaskan fenomena hukum yang sangat luas

---

<sup>12</sup> Di dalam pendekatan *socio-legal research* berarti terdapat dua aspek penelitian. Pertama, aspek *legal research*, yakni objek penelitian tetap ada yang berupa hukum dalam arti “*norm*” peraturan perundang-undangan, dan kedua, *socio research*, yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis. Pendekatan ini menurut Widhi Handoko, tetap berada dalam ranah hukum, hanya perspektifnya yang berbeda. Lihat, Zamroni, *Pengembangan Pengantar Teori Sosial*, Tiara Yoga, Yogyakarta, 1992, hlm. 80-81. Lihat pula dalam Widhi Handoko, *Op Cit.* hlm.28

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet 2, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 90.

<sup>14</sup> *Ibid*

seperti relasi kekuasaan dalam konteks sosial, budaya, dan ekonomi dimana hukum itu berada.<sup>15</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini, spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan kenyataan mengenai kebudayaan suatu masyarakat secara fenomenologis dan apa adanya dalam konteks satu kesatuan yang integral.

Hasil penelitian deskriptif ini kemudian dianalisa secara sistematis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan sifat penelitian tersebut di atas, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder, data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

### a. Data Primer

Data primer sebagai data utama yang diperoleh dari wawancara dengan beberapa sumber yaitu pihak kreditur dan debitur perjanjian kredit pemilikan rumah dan Notaris

### b. Data Sekunder

---

<sup>15</sup> Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, hlm 177.

Data sekunder sebagai data penunjang yang menjadi bekal dalam melakukan penelitian di lapangan. Data sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung dari sumbernya, yang meliputi :

- 1) Bahan hukum primer,
  - a) UUD 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
  - c) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan notaris Yurisprudensi

- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.<sup>28</sup> Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah dari kalangan hukum yang berupa hasil-hasil penelitian, serta karya ilmiah tentang perjanjian kredit perumahan .

- 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>16</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 83.

<sup>16</sup> *Ibid.*

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman kepada jenis datanya. Data yang dikumpulkan di dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun data yang diperoleh melalui wawancara.

Selain data dari pustaka, penulis juga menggunakan data yang didapat dari responden dalam penelitian ini yang menggunakan sistem pengambilan sample dengan cara purpose sampling yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Metode pengambilan sample ini berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : dilihat dari ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>17</sup> Responden yang menjadi sumber dalam penelitian ini adalah Konsumen Kredit Pemilikan Rumah, Pengusaha *Real Estate* dan Notaris.

## 5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu : data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah

---

<sup>17</sup> Ibid,96

dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.<sup>18</sup>

## **H. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I :** Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II :** Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : Tinjauan Umum Perjanjian Pada Umumnya , Perjanjian Penggunaan Klausul Baku, Perjanjian Jual Beli Rumah, Tinjauan Tentang Perlindungan Konsumen, Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Tinjauan Perjanjian Berdasarkan Hukum Islam

**BAB III :** Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai Gambaran Umum tentang peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hambatan dan solusinya perjanjian baku kredit perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen, akibat hukum apabila perjanjian baku kredit perumahan

---

<sup>18</sup> Ibid, h.119

dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen dan perjanjian kredit perumahan dalam bentuk kontrak baku berklausula eksonerasi sah ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen?

BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.