

**PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN
DI KOTA PALEMBANG**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Disusun Oleh :

**Nama : HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA
NIM : 02022681923012**

Dosen Pembimbing Tesis :

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Dr. Happy Warsito, S.H.M.Sc | (Pembimbing Utama) |
| 2. H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H | (Pembimbing Kedua) |

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2021

**PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN
DI KOTA PALEMBANG**


Oleh:

**HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA
02022681923012**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, tanggal 27 Desember 2021**

Menyetujui,

Pembimbing I



**Dr. Happy Warsito SH.M.Sc
NIP. 19570207985031017**

Pembimbing II

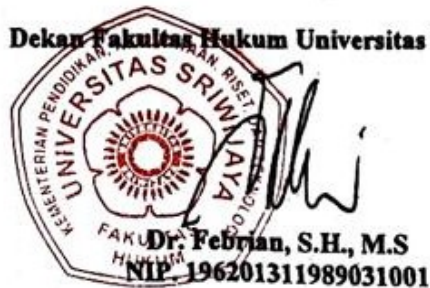

H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. MH.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA
NIM	: 02022681923012
Alamat	: Dusun II RT.001 RW.000 Kelurahan Saung Naga Kecamatan Peninjauan Kabupaten Ogan Komering Ulu
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Januari 2022
Yang Membuat Pernyataan



HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA
NIM. 02022681923012

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :
PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN
DI KOTA PALEMBANG**

Diajukan Oleh:


**Nama :HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA
NIM :02022681923012**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Happy Warsito SH..M.Sc
NIP. 19570207985031017**


H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. MH.

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :

**PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN
DI KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh :

NAMA : HARDIMAN NOPRIAN ANGGARA

NIM : 02022681923012

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Kamis, tanggal 27 Desember 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Happy Warsito SH..M.Sc

(.....)

Sekretaris :H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. M.H

(.....)

Anggota 1 :Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 :Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum

(.....)

Anggota 3 :Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H

(.....)

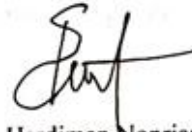
UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG”** Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
7. Bapak Dr. Happy Warsito SH..M.Sc selaku Dosen Pembimbing Tesis I;
8. Bapak H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. M.H selaku Dosen Pembimbing Tesis II;
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;

10. Kedua Orang tua Penulis yang sangat dicintai dan dibanggakan, terima kasih yang tidak terkira atas dukungan, doa, ilmu pengetahuan dan pengorbanan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Teman seperjuangan dari awal masuk kuliah S2 yang akan terus tetap melanjutkan hidup demi kesuksesan Agung Sadewa, Noufal, Berry dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mengingatkan agar selalu semangat dalam mengerjakan penulisan tesis ini.
12. Teman-teman satu angkatan 2019 dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang
14. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan
15. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Palembang, Januari 2022
Penulis



Hardiman Noprian Anggara

PERSEMBAHAN

MOTTO :

"Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan,
melainkan menguji kekuatan akarnya."

(Ali bin Abi Thalib)

Kupersembahkan Tesis ini Kepada:

- *Kedua Orang tua tercinta*
- *Saudara-Saudaraku*
- *Keluarga Besar Tercinta*
- *Teman-Teman Seperjuanganku*
- *Almamaterku*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat rahmat karunia dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian tesis ini. Tesis berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG”**. diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini baik dalam pemaparan materi substansi maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, Januari 2022



Hardiman Noprian Anggara

ABSTRAK

PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN KREDIT PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG


Oleh :

Hardiman Noprian Anggara, Happy Warsito, Herman Adriansyah

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Selain itu dizaman sekarang masyarakat susah memahami betapa pentingnya akta otentik dalam suatu perjanjian, yang mana akta tersebut memberikan perlindungan hukum dan keastian hukum bagia para pihak beberapa permasalahan berupa peran Notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan dan hambatan serta solusinya dalam Pelaksanaan perjanjian baku kredit perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dan menggunakan metode empiris sehingga diperlukan beberapa narasumber untuk menopang penelitian ini. Penelitian ini menggunakan teori sistem hukum Yang ditemukan beberapa peran yang sangat penting yang harus dilakukan Notaris ketika melakukan penandatanganan akta yaitu dengan cara memberikan penyuluhan hukum terhadap isi akata yang akan di tandatangani. Substansi hukum yang kurang memadai untuk mewajibkan setiap transaksi menjadi hambatan yang utama dalam bahasan penelitian ini, secara struktur di tingkat pengawasan sudah cukup baik namun kurang maksimal hal ini dapat dilihat dari banyaknya sengketa masalah perjanjian yang di buat oleh notaris. Dengan adanya perjanjian yang di buat Notaris masih memiliki risiko permasalahan, apalagi sebuah perjanjian yang hanya di buat dibawah tangan. Maka dari itu akta Notaris lebih menjamin hak-hak para penghadap dalam memberikan perlindungan. Selain itu aturan yang mewajibkan setiap transaksi menggunakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris harus lebih di pertegas.

Kata Kunci : Akta; Kepastian Hukum; Developer

Pembimbing I




Dr. Happy Warsito SH..M.Sc
NIP.19570207985031017

Pembimbing II



H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. MH.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

**THE ROLE OF NOTARIES IN PROVIDING LEGAL PROTECTION TO
HOUSING LOAN CONSUMERS IN THE CITY OF PALEMBANG**

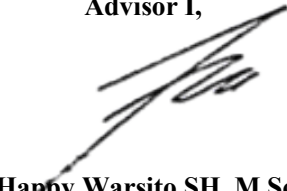
by :

Hardiman Noprian Anggara, Happy Warsito, Herman Adriansyah

Notaries in the service sector are officials authorized by the state to serve the public in the civil sector, especially in making authentic deeds. Nowadays people still find it difficult to understand the importance of an authentic deed in an agreement, in which the deed provides legal protection and legal certainty for the parties. Several problems are like the role of notary to provide legal protection to housing loan borrowers, the obstacles and solutions in implementing standard housing loan agreements. This study was aimed at identifying and analyzing the roles of notaries. This study used empirical legal method, and several resource persons were needed to support this research. The results of the study showed that there were several important roles that must be carried out by a notary when signing a deed, like providing legal counseling on the content of the deed to be signed. Inadequate legal regulations to make transactions were the main obstacle in the discussion of this study Structurally in terms of supervision it was quite good but less optimal because of many disputes over agreements made by notaries. There was still the risk of problems arising from the agreements made by notaries, especially those made under hand. The notarial deeds should guarantee the rights of the clients by providing protection. In addition, the regulations that require every transaction to use an authentic deed made by a notary must be more emphasized.


Keywords: Deed; Legal Certainty; Developer

Advisor I,



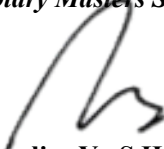
Dr. Happy Warsito SH..M.Sc
NIP.19570207985031017

Advisor II,



H. Herman Adriansyah. SH.. Sp.N.. MH.

Approved By,
The Head of Notary Masters Study Program,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Teori	12
F. Kerangka Konseptual	22
G. Metode Penelitian	25
BAB II NOTARIS. HUKUM KREDIT DAN TPERLINDUNGAN	
KONSUMEN.....	35
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	35
1. Pengertian Notaris	35
2. Kewenangan Notaris.....	37
3. Kewajiban Notaris	41
4. Tanggung Jawab Notaris.....	43
5. Larangan Pada Jabatan Notaris	45
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Kredit.....	46
1. Pengertian Perjanjian Kredit	46
2. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit	49
3. Syarat Sah Perjanjian	50
4. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	50
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen	52

1. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	52
2. Asas Perlindungan Konsumen.....	55
3. Tujuan Perlindungan Konsumen	57
BAB III PEMBAHASAN.....	59
A. Peran Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Perumahan di Kota Palembang	59
1. Peran Notaris sebagai Penyuluh Hukum	59
2. Praktik Penyuluhan Hukum terhadap Konsumen yang Di lakukan Oleh Notaris	61
B. Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Baku Kredit Perumahan.....	65
1. Hambatan Substansi Hukum	65
2. Hambatan Struktural Hukum.....	71
3. Hambatan Budaya Hukum	73
C. Peran Notaris Seharusnya dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Kredit Perumahan.....	74
1. Peran Notaris yang Seharusnya dari Sudut Pandang Substansi Hukum.....	74
2. Peran Notaris yang Seharusnya dari Sudut Pandang Struktur.....	77
3. Peran Notaris yang Seharusnya dari Sudut Pandang Budaya Hukum	78
BAB IV PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam menjalankan tugasnya notaris memiliki Peran dalam sektor pelayanan jasa sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. yang selanjutnya disebut UUN Nomor 2 Tahun 2014. Landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuat oleh notaris.¹

Penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum. dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.

Oleh karena itu seorang Notaris dituntut lebih peka jujur dan adil dan transparan dalam pembuatan sebuah akta agar menjamin kepastian hukum semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta autentik tersebut

¹ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 14.

. Notaris memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat pada saat ini khususnya yang berkaitan dengan pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang dibutuhkan masyarakat terkait alat bukti tertulis yang memiliki sifat autentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum. Kepastian ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dan kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.²

Hal diatas jika dikaitkan dengan perkembangan era globalisasi saat ini. Dengan kebutuhan kontraktual didalam masyarakat kebutuhan terhadap akta otentik juga semakin meningkat. Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menegaskan bahwa : “Akta otentik adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu diperbuat.”³

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdato, suatu akta baru memiliki stempel otentisitas, jika memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitu dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum, ditentukan oleh Undang-undang, pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta itu.⁴ Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah

² Nyoman Serikat Putra Jaya, Politik Hukum, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2014, hlm. 117.

³ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 475.

⁴ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notris, Erlangga, Jakarta, 1980, hlm. 42.

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 cerdas membaca kondisi psikologis konsumen yang kemampuan ekonominya rendah dan terdesak akan kebutuhan vital.⁵

Pelaku bisnis perumahan atau developer tentunya memiliki kendala dan permasalahan yang ada di lapangan. Ada beberapa permasalahan yang di hadapi pelaku bisnis. 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 :

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

⁵ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 168.

menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh pengusaha. Perjanjian baku itu sendiri biasanya dibuat secara tertulis oleh pelaku usaha real estate.⁶

Perjanjian baku yang di buat oleh developer biasanya telah memiliki format tersendiri yaitu substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibagikan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi 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.⁷

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.

Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa

⁶ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 119.

⁷ Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitas, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p- ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 7

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.⁸ 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.

Berdasarkan beberapa kajian hukum, klausula perjanjian baku ini masih sering menjadi perdebatan yang mana disatu 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.⁹

Permasalahan mengenai 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

⁸ Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte," *Lex Reinainssance* Vol. 2 No. 2017: 10.

⁹ *Ibid.*

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.

Suatu perjanjian dapat terjadi karena 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.¹⁰

Dalam 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

¹⁰ Tan Thong Kie, Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 667.

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.¹¹

Dalam salah satu kasus, bahwa pentingnya akta notaris dalam suatu perjanjian merupakan hal yang utama. Contohnya pada kasus pada Putusan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN. Pkl. yang mana peran dari akta notaris sangat penting untuk melindungi konsumen yang sebagaimana akta notaris menjadi salah satu alat yang memberikan kepastian hukum kepada konsumen. Selain itu untuk perlindungan dan jaminan hukum terhadap pembeli maka perlunya penunjang

Dimana konsumen mendapatkan kerugian manfaat dari developer karena developer dianggap terlalu lambat melaksanakan pembangunan. Yang mana telah dijanjikan oleh developer pembangunan selama tiga bulan. Akan tetapi developer tidak memenuhi janjinya sehingga konsumen mengalami kerugian karena adanya pengeluaran keuangan yang tidak terduga oleh konsumen. hukum yaitu perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan

¹¹ Muhammad Irnawan Darori, Hukum Kenotariatan; Pengaturan Jabatan Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Genta Publishing, Yogyakarta, 2014, hlm. 17.

sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen¹²

Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 4 adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas kesegaran, keamanann dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai
- b. Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak mendapat informasii yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;
- d. Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan pembelaan, pengawasan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara adil;
- f. Hak untuk mendapatkan pengajaran dan pengetahuan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayanii secara benar dan jujur serta tidak diremehkan
- h. Hak untuk mendapatkann garansi, ganti rugi/penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dalam perjanjian;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan peruundang-undangan lainnya.

¹² Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahunn 1999 tentang Perliindungan Konsumen. Considerans angka 2

Hak dan kewajiban konsumen telah di atur secara jelas dan lengkap dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual-beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (developer/pengembang perumahan) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/good intention” Selain itu dalam pasal 7 huruf A UUPK mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan. Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian perumahan tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut. Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali.¹³

Selanjutnya itu, konsumen yang telah melakukan pembayaran namun pembangunan berhenti, pembangunan perumahan tidak dilakukan hingga batas waktu penyerahan unit bahkan tidak ada pembangunan sama sekali. Hal lain yang perlu juga disorot adalah aktivitas utama pengembang (core business) yang melakukan pembangunan perumahan bukan melakukan pengelolaan pengumpulan

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang lahir dari Undang-Undang, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2005, hlm. 53.

dana masyarakat yang sebagaimana dilakukan oleh bank.

Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer/pengembang merupakan dana yang besar minus lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen melakukan pembelian rumah tanpa melalui KPR. Maka dari itu peneliti mengambil judul

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 di pihak 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 **“PERAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG.** Karena sebaiknya perjanjian dibuat dengan suatu akta otentik agar memberikan perlindungan terhadap konsumen maupun pihak lainnya yang terkait. Maka dari itu penelitian ini sangat baik untuk notaris, bank konsumen bahkan developer dan masyarakat secara umum.

B. Rumusan Masalah

Masalah adalah suatu keadaan yang bersumber dari hubungan antara dua faktor atau lebih yang menghasilkan situasi yang menimbulkan tanda tanya dan dengan sendirinya memerlukan upaya untuk mencari sesuatu jawaban

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan. dapat dikemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan ?
2. Bagaimana hambatan dalam Pelaksanaan perjanjian baku kredit perumahan?
3. Bagaimana Peran Notaris seharusnya dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menjelaskan peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan.
2. Untuk menjelaskan hambatan perjanjian baku kredit perumahan
3. Untuk menjelaskan Peran Notaris seharusnya dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit perumahan

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis terutama dalam bidang ilmu hukum kenotariatan. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis. penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan

informasi yang bermanfaat dan sumbangan pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan khususnya dalam hal Pengawasan Notaris dan sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian selanjutnya terkait dengan judul dan permasalahan dalam tesis ini.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan serta memberikan gambaran yang jelas bagi kalangan praktisi yang bergerak di bidang hukum khususnya profesi notaris, secara spesifik:

1) Notaris

Notaris akan melihat betapa pentingnya penyetaraan harga dan penyetaraan akta untuk kemakmuran bagi profesi notaris

2) Bank

Agar dapat memahami isi akta secara utuh dalam melakukan suatu perikatan dengan nasabah

3) Masyarakat

Agar lebih memahami pentingnya akta notaris dalam melakukan suatu perikatan

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Teori Keadilan

Untuk mewujudkan tujuan hukum. Menurut Gustav Radbruch perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Tujuan hukum tersebut haruslah sinkron dan berurutan. Sampai saat ini definisi keadilan belum dapat disepakati antara para ahli hukum. Akan tetapi benang merah yang terdapat dalam teori ini adalah keadilan yang proporsional sebagaimana yang telah dapat disepakati banyak dan kehendak banyak pihak. Sebagaimana mana yang disampaikan Gustav Radbruch terdapat tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian.

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. John Rawls, filsuf Amerika Serikat yang

dianggap salah satu filsuf politik terkemuka abad ke-20 menyatakan bahwa "Keadilan adalah kelebihan (virtue) pertama dari institusi sosial. sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran."¹⁴

Keadilan lebih banyak diutamakan dan didahulukan oleh beberapa kalangan dibandingkan dengan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan kemudian kemanfaatan dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian Hukum.¹⁵

Teori keadilan Notariat

Notaris merupakan jabatan yang independen secara structural. apabila organ jabatannya secara kelembagaan berdiri sendiri diluar struktur organisasi Negara atau pemerintah tertentu misalnya sejauh mana organ jabatan Notaris berada didalam atau diluar structural Departemen Hukum dan hak Asasi Manusia republik Indonesia. Namun Notaris dapat juga dikatakan independen secara fungsional apabila misalnya. meskipun secara kelembagaan berada dibawah atau didalam organisasi pemerintah. tetapi dalam menjalankan fungsinya ia bebas dan merdeka serta tidak dapat diintervensi bahkan oleh para pejabat pemerintah yang terkait sekalipun. Sejang mana organ jabatan Notaris dapat mengatur dan

¹⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Keadilan>, di akses pada 16 mei 2021, pukul 22.20

¹⁵ 4 Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 16 Januari 2017

mengurus sendiri keuangan mereka. maka hal itu dapat pula disebut independensi.¹⁶ Keadilan di dunia notaris merupakan keseimbangan hak dan kewajiban. Keseimbangan tersebut harus didasarkan pada kesepakatan para pihak dan tanpa ada paksaan.

2. Middle Range Theory

Teori Peran

Dalam penelitian ini teori peran merupakan teori yang menunjang inti dari penelitian yang mana Peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status). apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya. maka ia menjalankan suatu peranan. Sedangkan status merupakan sekumpulan hak dan kewajiban yang dimiliki seseorang apabila seseorang melakukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sesuai kedudukannya. maka ia menjalankan suatu fungsi. Hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu. Kepribadian seseorang juga mempengaruhi bagaimana peran itu harus dijalankan atau diperankan pimpinan tingkat atas. menengah maupun bawahakan mempunyai peran yang sama. Peran merupakan tindakan atau perilaku yang dilakukan oleh seseorang yang menempati suatu posisi di dalam status sosial.¹⁷

Teori yang merupakan perpaduan antara teori orientasi maupun disiplin ilmu. Selain dari psikologi, teori peran berawal dari sosiologi dan antropologi (Sarwono. 2002). Dalam ketiga ilmu tersebut istilah “peran” diambil dari dunia

¹⁶ Habid Adjie, bernas-bernas pemikiran di bidang Notaris dan PPAT, Bandung 2012, hlm.51.

¹⁷ Diakses pada http://repository.uin-suska.ac.id/12544/7/7.%20BAB%20II_2018154ADN. Pada tanggal 18 Februari pukul 17.30.

teater. Dalam teater, seorang aktor harus bermain sebagai seorang tokoh tertentu dan dalam posisinya sebagai tokoh itu ia diharapkan untuk berperilaku secara tertentu.

Posisi aktor dalam teater (sandiwara) itu kemudian dianalogikan dengan posisi seseorang dalam masyarakat. Sebagaimana halnya dalam teater posisi orang dalam masyarakat sama dengan posisi aktor dalam teater yaitu bahwa perilaku yang diharapkan daripadanya tidak berdiri sendiri melainkan selalu berada dalam kaitan dengan adanya orang-orang lain yang berhubungan dengan orang atau aktor tersebut. Dari sudut pandang inilah disusun teori-teori peran.¹⁸

Teori Jabatan

Notaris merupakan jabatan yang diberikan Undang-undang. Maka dari itu dalam penulisan ini yang berkaitan dengan Notaris diperlukan teori mengenai jabatan. Pengertian jabatan yang ditetapkan oleh kamus besar bahasa Indonesia, yaitu:¹⁹“ Pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi yang berkenaan dengan pangkat dan kedudukan”. Pengertian jabatan yang dapat ditarik dari Penjelasan Undang- Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian (selanjutnya disebut UU No 43 Tahun 1999). Dalam Pasal 1 ayat (3) dijelaskan bahwa “Jabatan negeri adalah jabatan dalam bidang esekutif yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. termasuk di dalamnya jabatan dalam kesekretariatan lembaga tertinggi atau tinggi negara. dan

¹⁸ Anis Chairi, SE, Makalah, PENGARUH KONFLIK PERAN DAN AMBIGUITAS PERAN TERHADAP KOMITMEN INDEPENDENSI AUDITOR INTERNAL PEMERINTAH DAERAH (Studi Empiris pada Inspektorat Kota Semarang), 2016.

¹⁹ Poerwasunata, W.J.S, Kamus bahasa Indonesia edisi ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2003

kepaniteraan pengadilan”.

Pasal 1 butir (2) sampai butir (7) UU No 43 Tahun 1999 dijelaskan bahwa: Pasal 1 butir (2) “Pejabat yang berwenang adalah pejabat yang mempunyai kewenangan mengangkat, memindahkan, dan memberhentikan pegawai negeri berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku” Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud UU 30/2004 tentang jabatan notaris. Ps 1868 BW : suatu akta otentik ialah suatu akta yg dibuat dlm bentuk yg ditentukan UU oleh/dihadapan pejabat umum yg berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Teori Perlindungan Hukum

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, istilah “konsumen” sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menyatakan konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat bagi kepentingan sendiri keluarga orang lain maupun makhluk hidup lain dan untuk tidak diperdagangkan. Sebelum muncul UUPK yang diberlakukan pemerintah mulai 20 april 2000, praktis hanya sedikit pengertian normatif yang tegas tentang konsumen dalam hukum positif Indonesia. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (Ketetapan MPR No. II/MPR/1993) disebutkan kata konsumen dalam rangka membicarakan tentang sasaran bidang perdagangan sama sekali tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang pengertian istilah ini dalam ketetapan tersebut. Diantara ketentuan normatif itu terdapat Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dari Persingan Usaha Tidak Sehat (diberlakukan 5 Maret 2000 ; satu tahun setelah diundangkan). Undang-undang ini memuat suatu defenisi tentang konsumen yaitu setiap pemakai dan pengguna barang dan atau jasa. baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain. Batasan ini mirip dan garis besar maknanya diambil alih oleh UUPK

Perlindungan konsumen bertujuan untuk memberikan kepastian dan keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen sehingga terwujud suatu perekonomian yang sehat dan dinamis sehingga terjadi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Tujuan perlindungan konsumen diatur dalam dalam Pasal 3 UUPK 8/1999. yaitu sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekse negatif pemakaian dan/atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Dalam menegakkan hukum perlindungan diperlukan pemberlakuan asas-asas yang berfungsi sebagai landasan penempatan hukum.

Teori Kewenangan

Dalam literature ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering

disamakan begitu saja dengan kewenangan dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan. demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (the rule and the ruled)²⁰

Prajudi Atmosudirdjo menyatakan bahwa ada perbedaan pengertian terkait dengan kewenangan dan wewenang yaitu: Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang. sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan. artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang. maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapawewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan²¹

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (authority. gezag) dengan wewenang (competence. bevoegheid). Kewenangan adalah apa yang diberikan oleh undang-undang. sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “onderdeel” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtshe voegdheden). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum public. lingkup wewenang pemerintahan. tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (bestuur). tetapi meliputi

²⁰ Miriam Budiardjo, Dasar-dasar Ilmu Politik, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, Hlm. 35.

²¹ Prajudi Atmosudirdjo, Hukum Administrasi Negara, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm.78

wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas. dan memberikan wewenang serta distrubi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secar yuridis. pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum

Notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Dalam UUD NRI 1945 pemberian wewenang kepada Notaris memang tidak diatur. namun sumber kewenangan Notaris ini berasal/diatur dalam UUJN. sehingga dikatakan kewenangan Notaris diperoleh melalui atribusi dari UUJN. Alasannya dilihat dari pengertian pemberian wewenang secara atribusi terjadi apabila diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang (Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan). Kata dan/atau dalam pemberian atribusi tersebut berarti sumber kewenangan atribusi bisa berasal dari UUD NRI 1945 dan/atau dari undang-undang saja. yang dalam hal kewenangan Notaris adalah UUJN.²²

Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman mengatakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum tergantung kepada 3 (tiga) unsur yang terkait dalam sistem hukum. yaitu:²³

1. Substansi Hukum. yaitu keseluruhan aturan hukum norma hukum dan asas hukum baik tertulis maupun tidak tertulis. Substansi yang juga memiliki arti yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam

²² Nusyirwan, Membedah Profesi Notaris, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2004, hlm. 41.

²³ Lawrence M. Friedman dalam Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 204.

sistem hukum itu. mencakup keputusan yang mereka keluarkan. aturan baru yang mereka susun juga hukum yang hidup (*living law*) dan bukan hanya aturan yang ada dalam Kitab Undang-Undang atau *law books*.

2. Struktur Hukum merupakan sistem struktural yang menentukan dapat atau tidaknya hukum itu dijalankan dan dilaksanakan oleh lembaga/instansi dan para petugasnya.
3. Budaya Hukum yaitu sikap manusia terhadap hukum. kepercayaan-kepercayaan. kebiasaan-kebiasaan. cara pemikiran dan cara bertindak baik tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum. Kultur Hukum adalah suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan. dihindari. atau disalahgunakan. Jadi Kultur atau Budaya Hukum sedikit banyak menjadi penentu yaitu proses hukum itu sendiri. Sehingga proses tersebut menyatu dengan keadaan di masyarakat.

Keterkaitan substansi hukum dengan peran notaris dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen kredit perumahan dengan kaitannya undang-undang jabatan notaris dan Undang-undang perlindungan konsumen. Sedangkan keterkaitan struktur hukum peran notaris dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen kredit perumahan dengan kaitannya undang-undang jabatan notaris dan Undang-undang perlindungan konsumen yang memiliki kewenangan untuk menjalankan dan menegakkan aturan itu. Kewenangan.²⁴

Hubungan budaya hukum dengan peran notaris dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen kredit perumahan yaitu dengan melihat dari sudut pandang bahwa kebanyakan konsumen hanya melakukan perjanjian dibawah

²⁴ Habid Adjie, bernas-bernas pemikiran di bidang Notaris dan PPAT, Bandung 2012, hlm. 51.

tangan terutapa isis dari perjanjian baku. Tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum. Kesemuanya itu sangat berpengaruh terhadap efektifitas kinerja sebuah hukum. Berfungsinya sebuah hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuan hukum, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Efektifitas hukum dalam masyarakat Indonesia membicarakan daya kerja hukum dalam mengatur dan/atau memaksa warga masyarakat untuk taat pada hukum dalam mengkaji kaidah hukum yang memenuhi syarat-syarat berlakunya secara yuridis, sosiologis dan filosofis

3. Applied Theory

Peraturan tentang Peran Notaris

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengertian Konsumen dalam UU Perlindungan Konsumen adalah Konsumen Akhir. Hal ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 1 angka 2 UU 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu bahwa di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya.

Peraturan tentang perlindungan konsumen

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.²⁵

Menurut pengertian Undang Undang no 30 tahun 2004 dalam pasal 1 disebutkan definisi notaris, yaitu: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini.” Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dan jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.²⁶

F. Kerangka Konseptual

1. Notaris

Peran notaris berkaitan dengan Tugas jabatan notaris diatur di Undang-

²⁵ Habid Adjie, bernas-bernas pemikiran di bidang Notaris dan PPAT, Bandung 2012, hlm. 51.

²⁶ Nusyirwan, Membedah Profesi Notaris, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2004, hlm. 3-4.

Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. dalam hal ini Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia. Sebelum menjalankan jabatannya. notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk. Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris adalah:²⁷

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan strata dua Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor notaris atau atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua Kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri. pejabat negara. advokat. atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan

2. Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama

²⁷ Pasal 3, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014.

lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup. Sedangkan menurut Sidobalok (2014:39). Hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan Peraturan dan hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban konsumen dan produsen yang timbul dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dan mengatur upaya-upaya untuk menjamin terwujudnya perlindungan hukum terhadap kepentingan konsumen.

Perlindungan konsumen diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK 8/1999) tentang Perlindungan Konsumen. menyebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Hukum perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban konsumen hak dan kewajiban produsen/pelaku usaha serta cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban itu.

3. Akta

Akta sebagai alat bukti yang sengaja dibuat yang nantinya apabila diperlukan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan masyarakat yang modern. oleh karena akta sebagai dokumen tertulis dapat memberikan bukti akan adanya suatu peristiwa hukum yang di dalamnya mengatur suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan. Pembuktian itu sendiri diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

4. Kredit Perumahan

kredit itu 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga²⁸ KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti. Hingga saat ini KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan. meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (leasing) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan KPR. masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah. namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Ada beberapa jenis penelitian. dalam penelitian ini Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku (*behaviour*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat. Perilaku itu meliputi perbuatan yang seharusnya dipatuhi. baik bersifat perintah maupun larangan. Perbuatan tersebut merupakan perwujudan atau pernyataan hukum yang hidup dan berlaku

²⁸ Agus Tiyanta, Hukum Perbankan Syariah: Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhannya Pada Prinsip-Prinsip Islam, Setara Press, Malang, 2016.

dalam masyarakat yang bersangkutan.²⁹ Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah kualitatif, yakni prosedur penelitian yang menghasilkan bahan hukum yang deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Penelitian ini akan memaparkan realitas yang ditemukan di lapangan tentang peran notaris dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen kredit perumahan.

2. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan dan hal yang berkaitan dengan isu-isu hukum yang sedang diteliti.³⁰ Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk mendapati pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peran notaris dalam memberikan perlindungan bagi konsumen kredit perumahan

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum. peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum. konsep-konsep hukum. dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan peran notaris dalam memberikan perlindungan bagi konsumen kredit perumahan

c. Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophical Approach*)

²⁹ Abdul Kadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 155.

³⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 57.

Berdasarkan ciri khas filsafat. dibantu beberapa pendekatan yang tepat. seyogyanya dapat dilakukan apa yang dinamakan *Fundamental Research*. yaitu suatu penelitian untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap implikasi sosial dan efek penerapan suatu aturan perundang-undangan terhadap masyarakat atau kelompok masyarakat yang melibatkan penelitian terhadap sejarah. filsafat. ilmu bahasa. ekonomi serta implikasi sosial dan politik terhadap pemberlakuan suatu aturan hukum.³¹ Penelitian ini digunakan untuk melihat lebih mendalam terhadap hal-hal yang menghambat peran notaris dalam memberikan perlindungan bagi konsumen kredit perumahan

d. Pendekatan Sejarah Hukum (*Historical Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi tahap-tahap dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan hukum.³² Pendekatan ini digunakan untuk menjelaskan sejarah perkembangan peraturan perundang-undangan yang berkaitan peran notaris dalam memberikan perlindungan bagi konsumen kredit perumahan

e. Pendekatan Sosiologi Hukum (*Legal Sociology Approach*)

Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan yang dilihat dari bidang kajian ilmu hukum dari aspek sosiologi yang sudah berkembang sebagai bidang khusus ilmu hukum. dilihat dari sikap dan perbuatan nyata pada setiap peristiwa hukum yang dapat diamati dengan pancaindera.³³ Pendekatan sosiologi mempunyai kegunaan dalam mengkaji penalaran tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan masalah mengenai peran notaris dalam memberikan perlindungan bagi konsumen kredit perumahan

³¹ Abu Yasid, *Aspek-Aspek Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 80.

³² Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 102.

³³ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 165.

f. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan studi kasus termasuk dalam penelitian deskriptif. yaitu penelitian yang dilakukan terfokus pada suatu kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis secara cermat sampai tuntas. Pendekatan ini digunakan untuk meneliti kasus yang berkaitan dengan Peran Majelis Pengawas Daerah melakukan pengawasan terhadap notaris di kota Palembang

3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

A. Bahan Penelitian Kepustakaan

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan yaitu studi pustaka (*library research*). pengumpulan bahan hukum dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.³⁴ Bahan hukum tersebut dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan yaitu:³⁵

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer (*primary law material*) yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum dan putusan hakim).³⁶

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

³⁴ M. Nazir, *Metodelogi Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 111.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 82.

³⁶ *Ibid*, hlm. 82.

- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014; tentang jabatan Notaris
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

2. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum dan media cetak atau elektronik³⁷ dan bahan-bahan hukum sekunder lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti rancangan Undang-Undang, kamus hukum, ensiklopedia³⁸ dan bahan-bahan hukum tersier lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

B. Bahan Penelitian Lapangan

Pengumpulan bahan penelitian lapangan dalam tesis ini terbagi menjadi dua yaitu:

1. Wawancara Tidak Terstruktur

Penelitian ini menggunakan bahan penelitian empiris berupa penelitian kualitatif, yaitu teknik mengumpulkan bahan yang diperoleh secara wawancara. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tidak terstruktur dimana wawancara yang

³⁷ *Ibid*, hlm. 82.

³⁸ *Ibid*, hlm. 82.

dilakukan tidak berdasarkan pokok-pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan.

Dengan menerapkan teknik sampling yaitu teknik *sampling non probablitas* adalah suatu teknik pengambilan sampling dimana setiap manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel hanya saja jumlah subjek atau orang-orang yang akan diteliti telah ditentukan terlebih dahulu.³⁹ Maka cara pengambilan sampel ini menggunakan *purposive sampling*. Cara untuk mendapatkan informasi dari responden yang akan dituju dengan *purposive sampling*. penarikan wawancara yang bertujuan untuk mendalami permasalahan yang menjadi objek penelitian yang diperoleh langsung dari responden yang berkaitan dengan penulisan tesis ini yaitu :

1. Notaris

Notaris merupakan salah satu sumber utama untuk diwawancara karena informasi dari pembuat akta akan membantu dalam penelitian ini

2. Konsumen

Sebagai salah satu sumber yang akan memeberikan informasi untuk penelitian ini

3. Bank

Sebagai lembaga pembiayaan bank mendapatkan informasi untuk melihat kondisi bank secara langsung

4. Developer

Sebagai penyedia lahan dan perumahan. developer juga merupakan salah satu subjek dari akta

2. Observasi

Pengamatan atau observasi berupa kemampuan peneliti dari segi motif. kepercayaan. perhatian. perilaku tak sadar. kebiasaan

³⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 103.

dan sebagainya. Metode observasi ini dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan penelitian dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti untuk mendapatkan hasil yang diinginkan. Bahan penelitian yang di observasi dapat berupa gambaran tentang sikap, kelakuan, Perilaku, tindakan, keseluruhan interaksi dalam suatu organisasi atau pengalaman anggota dalam berorganisasi.⁴⁰

4. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Mengacu pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum menurut Marck Van Hoecke, pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam tiga tataran, yaitu:⁴¹

a. Tataran Teknis

Tataran Teknis yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Tataran Teleologik yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan, menata ulang dan

⁴⁰ J. R. Raco, *Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 112-113.

⁴¹ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Jakarta, 2000, hlm. 39.

menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologik sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang. dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Tataran Sistematisasi Eksternal yaitu mensistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat. sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen. pada dasarnya merupakan bahan tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. yaitu setelah bahan terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis. selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu:⁴²

- a. Penafsiran Autentik. yaitu penafsiran yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang;
- b. Penafsiran Sistematis. yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu Undang-Undang;

⁴² J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, *Peladjaran Hukum indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1962, Hlm 11-12.

- c. Penafsiran Teleologis. yaitu penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang itu. mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi Undang-Undang itu tetap;
- d. Penafsiran fungsional. yaitu interpretasi bebas yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan. melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berfikir deduktif yaitu pola berfikir yang disusun dari dua buah pernyataan serta sebuah kesimpulan. Pernyataan yang mendukung sebuah kesimpulan disebut premis yang dibedakan sebagai premis mayor dan premis minor. Berdasarkan kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan.⁴³ Dengan kata lain cara berfikir dimana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Induktif adalah penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang bersifat umum (masih belum terbuka suatu topiknya). Induktif ada 4 macam . yaitu :

- a. Generalisasi adalah mengungkapkan data-data terlebih dahulu/fakta-fakta kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum .
- b. Analogi adalah membandingkan 2 hal atau lebih yang berbeda tapi mempunyai suatu makna yang sama . dari persamaan tersebut ditariklah suatu kesimpulan.

⁴³ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, Hlm 10.

- c. Sebab – akibat adalah penarikan dari beberapa sebab dan diikuti oleh suatu akibat yang berkesinambungan .
- d. Akibat-sebab adalah penarikan suatu kesimpulan dengan memperhatikan beberapa akibat dan kemudian diikuti oleh suatu sebab .

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie. Habib. 2012. Bernas-bernas pemikiran di bidang Notaris dan PPAT. Bandung: CV. Mandar Maju.
- _____. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).
- _____. 2008. Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Arief Sidharta. Bernard. 2000. Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum. Jakarta: Mandar Maju.
- Atmosudirdjo. Prajudi. 1995. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Az. Nasution. 2001. Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar. Jakarta: Diadit Media.
- Budiarjo, Miriam. 2009. Dasar-Dasar Ilmu Politik. Jakarta: Gramedia.
- Chistine S.T. Kansil, 1996. Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Erwin, Muhammad. 2012. Filsafat Hukum. Jakarta: Raja Grafindo.
- Evi Ariyani. 2003. Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Ombak.
- J. Satrio, 1992, Hukum Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harlien, Budiono. 2015. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kadir Muhammad, Abdul. 2004 . Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kie, Tan Thong. 2007. Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

- M. Friedman, Lawrence dalam Achmad Ali. 2009. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- M. Hadjon, Philipus. 2008. Makalah tentang Wewenang. Universitas Airlangga. Surabaya.
- Marhais Abdul Miru. 2004. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung: Alumni.
- Meliala, Adrianus. 2006. Praktik Bisnis Curang. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Nurmayani. 2009. Hukum Administrasi Daerah. (Bandar Lampung: Universitas Lampung).
- Nusyirwan. 2004. Membedah Profesi Notaris. Bandung: Universitas Padjadjaran.
- Poerwasunata, W.J.S. 2003. Kamus bahasa Indonesia edisi ketiga. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rajagukguk, Erman. 2000. Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Era Perdagangan Bebas. Bandung: Mandar Maju.
- R. Subekti. 2002. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sasongko, Wahyu. 2011. Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Serikat Putra Jaya, Nyoman. 2014. Politik Hukum. Semarang: Universitas Diponegoro Press
- Shidarta. 2000. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Soetardjo Soemoatmodjo, 1986, Apakah: Notaris, PPAT, Pejabat Lelang. Yogyakarta : Liberty.
- Solahudin, SH. 2008. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Acara Pidana & Perdata: KUHP. KUHAP & KUHpd.
- Subekti, R.Tjitrosudibio. 2009. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. (Jakarta: PT Pradnya Paramita).
- Sulhan, et.al. 2018. Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum). Cetakan Pertama. (Jakarta: Mitra Wacana Media).

- Suhrawardi K. Lubis, 2008, Etika Profesi. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sumaryono. 1995. Etika Profesi Hukum (Norma-Norma Bagi Penegak Hukum). Yogyakarta: Kanisius.
- Sunggono, Bambang. 1998. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Susanto, Happy. 2008. Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan. Jakarta: Visimedia.
- Tiyanta, Agus. 2016. Hukum Perbankan Syariah: Regulasi. Implementasi dan Formulasi Kepatuhan Pada Prinsip-Prinsip Islam. Malang: Setara Press.
- Untung, Budi. 2015. 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)Kunci Sukses Melayani. Yogyakarta: CV.Andi Offset.

Jurnal

- Akfa Dyani. Vina “Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte.” Lex Renainssance Vol. 2 No. (2017): 10.
- Anis Chairi.SE. 2016 Makalah. PENGARUH KONFLIK PERAN DAN AMBIGUITAS PERAN TERHADAP KOMITMEN INDEPENDENSI AUDITOR INTERNAL PEMERINTAH DAERAH (Studi Empiris pada Inspektorat Kota Semarang)
- Pebry Dirgantara. “Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik.” Acta Comitas. Jurnal Hukum Kenotariatan. no. p-ISSN: 2502-8960. e-ISSN: 2502-7573 (2019): 7

Internet

- Website http://repository.uin-suska.ac.id/12544/7/7.%20BAB%20II_2018154ADN. diakses pada 22 Februari 2021.

Peraturan

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.