

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN
MUTIARA RESIDENCE MAGELANG OLEH NOTARIS-PPAT**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA UNTUK
MEMENUHI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA
SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH
MUHAMMAD RIZKY WIDYA KUSUMOAJI
NIM. 20103040041**

**PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PRODI ILMU HUKUM FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA,**

2024

ABSTRAK

Perumahan Mutiara Residence berlokasi di bagian utara kota Magelang. Lokasi pembangunan perumahan di bangun di tanah dengan kondisi atau kontur tanah berbukit dan dibatasi irigasi sehingga mempersulit proses plotting atau pengukuran yang menyebabkan munculnya selisih antara ukuran yang ditawarkan dan ukuran luas tanah sebenarnya. Hal ini tentu akan menimbulkan permasalahan khususnya saat proses pembuatan sertifikat keatas nama pembeli dan nilai harga jual beli rumah akibat tanah yang tidak sesuai dengan yang ditawarkan. Notaris merupakan pihak yang bertanggung jawab dalam menangani proses jual beli rumah di Perumahan Mutiara Residence antara pengembang perumahan dan pembeli rumah. Sehingga apabila terjadi masalah dalam proses jual beli, Notaris tentunya memiliki peran yang besar untuk mencari penyelesaian permasalahan antara pengembang dengan pembeli rumah.

Metodologi penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan memanfaatkan data yang berasal dari lapangan. Sifat penelitian deskriptif dengan tujuan menggambarkan keadaan nyata dari objek yang diteliti. Jenis teknik analisis data deskriptif kualitatif. Kemudian akan ditarik Kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang ada.

Bedasarkan penelitian yang disusun, dapat disimpulkan bahwa upaya perlindungan hukum Notaris-PPAT terhadap konsumen perumahan Mutiara Residence Magelang dilaksanakan dengan memberi saran membuat kepada para pihak agar membuat Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu sebelum dilaksanakanya akad dengan tujuan memberikan perlindungan hukum bagi pihak konsumen agar tidak dirugikan pada proses jual beli tersebut. Apabila terjadi kerugian pada konsumen jual beli rumah, upaya hukum yang dapat dilakukan Notaris-PPAT adalah bersedia menjadi saksi bagi kliennya yang merasa dirugikan. Pentingnya akta dan dokumen-dokumen pendukungnya sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul permasalahan hukum dikemudian hari.

Kata kunci: perjanjian, jual beli, akta, notaris, perumahan

ABSTRACT

Mutiara Residence housing is located in the northern part of Magelang city. The location of the housing development is built on land with hilly land conditions or contours and is limited by irrigation, making it difficult to plot or measure which causes a difference between the size offered and the actual land area. This will certainly cause problems, especially during the process of making a certificate in the name of the buyer and the value of the house sale and purchase price due to land that does not match what is offered. The notary is the party responsible for handling the house sale and purchase process at Mutiara Residence Housing between the housing developer and the home buyer. So if there is a problem in the sale and purchase process, the notary certainly has a big role in finding a solution to the problem between the developer and the home buyer.

The methodology of this research uses empirical legal research by utilizing data from the field. The nature of the research is descriptive with the aim of describing the real conditions of the object being studied. The type of qualitative descriptive data analysis technique. Then a conclusion will be drawn as an answer to the existing problems.

Based on the research that has been compiled, it can be concluded that the legal protection efforts of Notaries-PPATs for consumers of Mutiara Residence Magelang housing are carried out by providing advice to the parties to make a Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) before the contract is carried out with the aim of providing legal protection for consumers so that they are not harmed in the sale and purchase process. If a loss occurs to consumers selling and buying a house, the legal efforts that can be taken by Notaries-PPATs are to be willing to be witnesses for their clients who feel disadvantaged. The importance of deeds and supporting documents as perfect evidence if legal problems arise in the future.

Keywords: agreement, sale and purchase, deed, notary, housing

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizky Widya Kusumoaji

NIM : 20103040041

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa sesungguhnya skripsi yang berjudul: "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN MUTIARA RESIDENCE MAGELANG OLEH NOTARIS-PPAT" adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penulis tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penulis ambil sebagai acuan

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis

Yogyakarta, 31 Juli 2024



Muhammad Rizky Widya Kusumoaji

NIM: 20103040041

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Muhammad Rizky Widya Kusumoaji

NIM : 20103040041

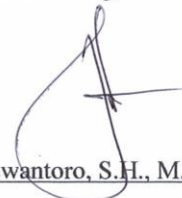
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Mutiara Residence
Magelang Oleh Notaris-PPAT

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum/Program Studi Ilmu Hukum
UIN Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam
Ilmu Hukum.

Dengan ini saya mengharapkan agar skripsi tersebut di atas dapat segera
dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih

Yogyakarta, 2 Agustus 2024

Pembimbing,



Iswantoro, S.H., M.H

NIP 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-995/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN MUTIARA
RESIDENCE MAGELANG OLEH NOTARIS-PPAT

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD RIZKY WIDYA KUSUMOAJI
Nomor Induk Mahasiswa : 20103040041
Telah diujikan pada : Senin, 26 Agustus 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 66ce0b1ad4775



Penguji I
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66cdc24177f22



Penguji II
Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 66cd7d1a975e4



Yogyakarta, 26 Agustus 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhru, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66ce9321a7c90

MOTTO

“Hanya penderitaan hidup dalam perjalanan hidup yang mengajarkan kepada manusia untuk menghargai kebahagiaan, kebaikan, dan keberhasilan hidup”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Hadirnya tulisan ini sebagai bentuk rasa syukur saya kepada Allah Azza Wa Jalla
yang telah memberikan nikmat dalam menjemput hikmah di setiap kegiatan
akademik yang saya jalani

Alhamdulillah

Kepada ayahanda dan ibunda tercinta yang selalu mendoakan

Dosen-dosen yang selalu membimbing dan berbagi ilmu

Teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum 2020 UIN Sunan kalijaga Yogyakarta

Dan kepada Almamater tercinta

-Terima kasih-

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah-nyam memberikan kekuatan, kesabaran, dan kemampuan serta petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PROSES JUAL BELI UNIT RUMAH MELALUI NOTARIS-PPAT DI PERUMAHAN MUTIARA RESIDENCE MAGELANG.

Tujuan bangsa Indonesia mendirikan republic Indonesia ini dalam kemerdekaanya adalah membentuk suatu kehidupan yang sejahtera materiil maupun immateriil. Demi tersejahterakanya rakyat maka perlu terpenuhi kebutuhan perumahan. Untuk mencapai tujuan yang dimaksud, maka bangsa Indonesia harus melaksanakan pembangunan, dimana di dalamnya adalah pembangunan perumahan. Hal ini karena perumahan merupakan suatu kebutuhan masyarakat yang mendasar dusamoung sandang, pangan, kesehatan, dan pendidikan.

Adapun maksud dan tujuan penulis membuat penulisan dengan judul tersebut diatas adalah untuk mengetahui dan memahami tugas dan peranan Notaris dan PPAT (Notaris-PPAT) dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang. Hal ini penting karena Notaris dan PPAT sangat berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pihak konsumen dalam suatu proses jual-beli rumah/ruko sehingga dapat menghindari atau meminimalisasi terjadinya kerugian atas suatu transaksi jual beli tersebut.

Selama proses pengerjaan skripsi ini, penulis banyak mendapat bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis pada kesempatan ini menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Noorhadi, M.A., M.Phil., Ph.D..
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, SH., M.Hum.
3. Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku dosen Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan arahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
4. Kepala Program Studi Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pendamping Akademik Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan arahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh bapak dan ibu staf pengajar/dosen yang telah tulus dan Ikhlas membekali serta membimbing penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
6. Seluruh Bapak/Ibu staff Tata Usaha di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

yang telah kebersamai kami mahasiswa/mahasiswi dalam menyelesaikan tugas kami.

7. Kepada Ayahanda dan Ibunda saya yang selalu mendampingi, mendoakan, dan memberi semangat selama saya menulis skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menulis skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Semoga kalian selalu diberi kemudahan menuju sesuatu yang kalian tuju.

Penulis menyadari dengan segala kerendahan hati bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan dan wacana, khususnya di bidang hukum perdata

Yogyakarta, 31 Juli 2024

Penulis,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Muhammad Rizky Widya Kusumoaji

20103040041

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN SKRIPSI | iii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iv |
| HALAMAN PENGESAHAN | v |
| HALAMAN MOTTO | vi |
| PERSEMBAHAN | vii |
| HALAMAN KATA PENGANTAR | viii |
| HALAMAN DAFTAR ISI | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | xii |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Telaah Pustaka | 8 |
| E. Kerangka Teori | 14 |
| F. Metode Penelitian | 18 |
| G. Sistematika Penelitian | 22 |
| BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PELAKSANAAN TUGAS NOTARIS-PPAT DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN | |
| A. Jabatan Notaris | 24 |
| B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 38 |
| C. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen | 66 |

BAB III TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI DAN PERUMAHAN PEMUKIMAN

| | |
|--|-----|
| A. Perjanjian | 78 |
| B. Perjanjian Jual Beli | 89 |
| C. Pemukiman Perumahan | 95 |
| D. Jual Beli Rumah Dalam Kawasan Pemukiman | 103 |

BAB IV PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN MUTIARA RESIDENCE MAGELENG

| | |
|---|-----|
| A. Kewenangan Notaris-PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Pada Proses Jual Beli Rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang | 115 |
| B. Upaya hukum Notaris-PPAT terhadap pembeli rumah yang mengalami kerugian dalam jual beli unit rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang | 134 |

BAB V PENUTUP

| | |
|---------------------|-----|
| A. Kesimpulan | 137 |
| B. Saran | 138 |

| | |
|----------------------------|------------|
| DAFTAR PUSTAKA..... | 140 |
|----------------------------|------------|

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk, kebutuhan akan rumahpun saat ini semakin bertambah. Bahkan kebutuhan akan rumah sudah dianggap dan digolongkan sebagai kebutuhan primer/pokok. Perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin modern dan terjadinya perubahan nilai-nilai sosial dimasyarakat, kecenderungan masyarakat memilih tempat tinggal mengalami perubahan. Masyarakat cenderung lebih memilih bertempat tinggal di dalam suatu lingkungan perumahan yang dianggap lebih aman serta dengan berbagai macam fasilitas yang dapat menunjang kehidupannya.

Saat ini sudah banyak rumah-rumah yang dibangun dalam suatu kompleks perumahan baik oleh suatu perusahaan pengembang/developer ataupun usaha perorangan, pembangunan perumahan tersebut juga oleh pemerintah terutama pengembangan rumah bersubsidi yang dikhususkan bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi yang masih rendah. Perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan sarana penting bagi masyarakat untuk meningkatkan harkat dan martabat serta mutu kehidupan, sehingga pemerintah selaku pengemban tugas negara dalam memenuhi kebutuhan perumahan menyadari bahwa ia tidak dapat memenuhi sendiri

hanya dengan program Perumnas. Namun demikian untuk memenuhi target pengadaan rumah murah bagi masyarakat banyak pemerintah bekerja sama dengan perusahaan perusahaan pengembang swasta dan hal tersebut terkadang juga dilaksanakan oleh pihak swasta. Sedangkan untuk pembangunan perumahan menengah dan mewah, Sebagian besar dilakukan oleh pihak pengembang swasta.¹

Minat masyarakat yang tinggi untuk memiliki rumah yang dibangun oleh para pengembang tersebut memunculkan banyak perusahaan perusahaan pengembang baik yang berskala kecil maupun besar. Dan tidak sedikit minat masyarakat yang tinggi tersebut dimanfaatkan oleh oknum oknum yang tidak bertanggung jawab yang membangun perumahan tanpa mengikuti ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Sudah banyak konsumen perumahan yang dirugikan akibat perbuatan pihak pengembang yang tidak bertanggung jawab tersebut. Salah satunya yang saat ini yang sedang diberitakan yaitu terjadinya kasus penjualan rumah diatas lahan kas desa, yang paling baru terjadi di Perumahan Kandara Village Sleman. Banyak konsumen yang telah membeli unit rumah perumahan yang dibangun di perumahan tersebut mengalami kerugian hingga miliaran rupiah. Kasus lainnya yang sering terjadi seperti adalah pihak pengembang lari dari tanggung jawab pembangunan unit rumah yang telah dipesan sedangkan pihak konsumen telah menyerahkan uangnya kepada pihak pengembang. Selain itu juga

¹ Chandra Dewi Puspitasari, *Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal Penelitian Humaniora, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007

pembangunan pembangunan rumah diatas lahan jalur hijau yang peruntukannya khusus hanya sebagai pertanian.

Jual Beli secara hukum perdata adalah suatu perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga itu. Unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Menurut asas konsensual yang dianut dalam sistem *civil code* dalam hukum perjanjian KUHPperdata, lahirnya perjanjian adalah pada saat terjadi kata sepakat antara pembeli dan penjual. Hal ini berarti semestinya dengan terjadinya kata sepakat mengenai harga dan barang, pada saat itu adalah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi dalam hal ini menurut KUHPperdata dengan terjadinya kata sepakat belum tentu berarti terjadi peralihan hak milik atas barang kepada pihak pembeli. Dalam perjanjian jual beli asas konsensualisme dijabarkan dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang menyatakan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Jual beli unit rumah baik berupa tanah dan bangunan merupakan jual beli atas barang tidak bergerak, sehingga agar jual beli tersebut sah dan legal maka harus dilakukan secara terang dan terbuka. Untuk itu negara telah menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kewenangannya untuk melaksanakan jual beli tersebut.

Misal terjadi transaksi jual beli antara calon pemilik unit rumah dengan pengembang. Seorang Notaris wajib mengetahui keabsahan seorang calon pembeli termasuk kewenangan pengurus Persero yang berhak menanda tangani akad jual beli tersebut. Sedangkan kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, wajib mengetahui status tanah atau lahan rumah yang akan dibangun serta syarat syarat yang diperlukan untuk terjadinya proses balik nama legalitas unit rumah tersebut keatas nama si pembeli, Berbagai aspek hukum/legal lainnya yang harus terpenuhi agar proses jual beli tersebut sah sesuai aturan hukum yang berlaku wajib dilaksanakan oleh Notaris dan PPAT.

Notaris-PPAT memiliki peranan yang sangat penting untuk melindungi para pihak termasuk dalam hal ini calon pembeli unit rumah yang dikembangkan oleh suatu Perusahaan pengembang baik yang dilakukan secara tunai ataupun kredit melalui perbankan. Karena perannya sangat penting tersebut, seorang Notaris-PPAT dituntut bekerja secara profesional agar semua pihak yang terlibat khususnya para calon konsumen pembeli rumah terhindar dari kerugian akibat ketidaktahuan ataupun juga Tindakan penipuan oleh segelintir oknum pengembang yang tidak bertanggung jawab. Dalam prakteknya, Notaris dan PPAT pelaksana proses jual beli suatu perumahan ditunjuk oleh perusahaan pengembang dan dapat juga oleh pihak bank apabila proses jual beli tersebut menggunakan fasilitas kredit perbankan. Meskipun pada dasarnya konsumen bisa menunjuk Notaris-PPAT nya sendiri, namun pada umumnya pihak konsumen akan menggunakan jasa Notaris-PPAT yang ditunjuk oleh pihak Pengembang dan atau Bank jika pembelian dilakukan

secara kredit.

Produk Hukum yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT adalah berupa Akta Otentik. Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sah dari suatu perjanjian harus dipenuhi. Pada pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, terdapat syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.²

Pengikatan jual beli yang dilakukan antara pengembang dengan pembeli, pada umumnya dilakukan apabila telah dilaksanakan pembayaran baik secara tunai maupun secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Dalam praktik seringkali pelaksanaan perjanjian dilaksanakan sebelum bangunan selesai dibangun. Tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan pra jual maupun purna jual, developer terlambat menyelesaikan dan menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang ditawarkan dan diperjanjikan

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2003 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT Refika Utama), hal. 123

dalam perjanjian jual beli rumah termasuk ukuran luas tanah sebenarnya tidak sesuai dengan Perumahan Mutiara Residence merupakan perumahan yang berlokasi di bagian selatan kota Magelang yaitu tepatnya di jalan Genie Tentara Pelajar, Magelang Utara. Lokasi pembangunan perumahan Mutiara Residence di bangun di tanah dengan kondisi atau kontur tanah berbukit dan dibatasi irigasi sehingga tidak semua lokasi yang ditawarkan kepada pembeli, saat pengukuran terjadi selisih ukuran antara tipe yang ditawarkan dan ukuran luas tanah sebenarnya. Hal ini tentu akan menimbulkan permasalahan khususnya saat proses pemecahan tanah untuk dibuatkan sertipikat keatas nama pembeli dan nilai harga jual beli rumah akibat tanah yang tidak sesuai dengan yang ditawarkan oleh pihak pengembang. Apabila hal seperti ini terjadi kepada pembeli, maka akan menjadi tugas bagi seorang Notaris untuk memberikan perlindungan dan bantuan hukum kepada pembeli rumah yang dirugikan. yang ditawarkan karena kondisi tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengangkat sebagai karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul: Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Melalui Notaris-PPAT Dalam Proses Jual Beli Unit Rumah Di Perumahan Mutiara Residence Magelang

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang masalah yang telah penulis paparkan diatas, maka penulis mengajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana wewenang Notaris-PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan jual beli unit rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Notaris-PPAT apabila terjadi kerugian terhadap konsumen yang melakukan jual beli unit rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang.

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui praktek jual beli unit rumah di perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Pengembang melalui kantor Notaris-PPAT
- b. Untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Notaris-PPAT terhadap konsumen yang membeli rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang.
- c. Untuk mengetahui upaya hukum apa yang bisa diambil oleh Notaris-PPAT apabila konsumen merasa dirugikan oleh pihak pengembang/*Developer*.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang ingin dicapai dari dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan teoritis

Dalam penelitian yang dilakukan ini, diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan sumbangan pikiran dalam pengembangan ilmu hukum terlebih lagi mengenai peran profesi notaris-PPAT dalam pelaksanaan jual beli rumah.

b. Kegunaan praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu para pihak yang ingin melakukan jual beli rumah melalui notaris-PPAT. Serta memberi solusi bagi para pihak yang mengalami kendala yang berhubungan dengan transaksi jual beli rumah.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan untuk membandingkan penelitian satu dengan yang lain dan juga menjadi bagian untuk penulis mendapat data dari penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan judul penulis. Berikut penelitian yang terkait dengan pembahasan skripsi ini adalah :

Pertama, skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di PT Sonnyka Graha Perkasatama”³ yang ditulis oleh Nikhatul Ilahi Putri Sony. Dalam skripsi ini, penulis menjelaskan bahwa hubungan hukum yang utama dalam perjanjian jual beli rumah adalah antara pengembang dan konsumen di mana perjanjian jual beli ini menyebabkan pengembang dan konsumen secara otomatis terikat dengan perjanjian. Walaupun secara yuridis sering dinyatakan antara pengembang dan konsumen

³ Nikmatul Ilahi Putri Sony, “*Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di PT Sonnyka Graha Perkasatama*”, Skripsi Fakultas Hukum Islam Riau Pekanbaru

berkedudukan sama, tetapi dalam prakteknya pengembang selalu lebih dominan sehingga konsumen secara tidak langsung didikte untuk mengikuti kemauan pengembang. Dalam perjanjian antara pengembang dan konsumen, biasanya hanya kesalahan yang bersifat prinsipil yang diperjanjikan. Kesalahan-kesalahan kecil menurut versi pengembang biasanya tidak disinggung secara khusus dalam perjanjian itu. Akibatnya apabila terjadi kerugian yang dirasa oleh konsumen dan konsumen berusaha menuntut pengembang yang bersangkutan maka pengembang dapat berdalih kesalahan tersebut tidak terdapat dalam perjanjian. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, perlindungan konsumen dalam terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Perumahan) dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara para pengembang dengan konsumen diantaranya jangka waktu pengerjaan, fasilitas perumahan yang diperjanjikan, serta biaya surat menyurat. Apabila penyelesaian sengketa konsumen secara damai tidak menemui kesepakatan, maka konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang. Perbedaan dengan tulisan ini adalah tulisan ini akan lebih berfokus kepada perlindungan dalam jual beli unit rumah melalui pejabat Notaris-PPAT.

Selanjutnya adalah skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Sleman” yang

ditulis oleh Wildan Habibi⁴. Dari hasil penelitian yang dilakukan, masih banyak pengembang yang tidak menyelesaikan proses perizinan pembangunan perumahan yang dibangun sampai selesai sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten Sleman. Salah satu penyebab permasalahan administrasi pertanahan tersebut adalah pihak pengembang perumahan tidak atau belum melaksanakan perolehan tanahnya, apabila ini tidak dilakukan maka izin-izin selanjutnya tidak dapat dilaksanakan. Selain itu juga pengembang perumahan masih banyak melakukan pembangunan perumahan yang mendahului proses perizinannya. Proses transaksi jual beli perumahan khususnya di kabupaten sleman seringkali timbul beberapa permasalahan yang merugikan konsumen. Beberapa permasalahan tersebut diantaranya keterlambatan penyerahan rumah dari developer kepada konsumen, keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan ketika konsumen telah melunasi pembayaran harga rumah, penjualan rumah di atas tanah rumah, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisasi, serta mutu bangunan di bawah standar. Permasalahan yang terjadi dalam jual beli rumah juga dapat disebabkan oleh konsumen sendiri, misalnya pembeli wanprestasi terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dari permasalahan-permasalahan tersebut, penulis kemudian menyimpulkan bahwa kerugian bagi konsumen kesulitan mencari rumah yang diidamkannya,

⁴ Wildan Habibi, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Sleman*”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

konsumen merasa tidak puas dan merasa dirugikan. Kerugian bagi pengembang berupa menurunnya konsumen perumahan karena mereka lebih memilih membangun rumahnya sendiri serta membengkaknya biaya promosi/iklan. Perbedaan dengan tulisan ini adalah tulisan ini lebih menekankan kepada bagaimana bentuk perlindungan konsumen yang diberikan oleh notaris dalam hal jual beli rumah.

Selanjutnya, Jurnal yang berjudul “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT” yang ditulis oleh Pandam Nurwulan pada tahun 2015. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa berkenaan dengan transaksi jual beli Rumah Susun/Apartemen seorang Notaris dapat membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) baik secara otentik maupun di bawah tangan dengan cara legalisasi, tergantung regulasi di daerah untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun/Apartemen antara pembeli dan penjual/pengembang. apakah diharuskan secara otentik/nota riil ataukah dimungkinkan untuk dibuat secara di bawah tangan dengan legalisasi dari seorang Notaris. Sedangkan untuk pembebanan dan peralihan hak atas Satuan Rumah Susun/Apartemen menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuatnya (Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah). Penulis disini juga berpendapat bahwa kecakapan notaris tidak hanya semata-mata berlandaskan pada pandangan yang bersifat formal akan tetapi harus berlandaskan pada sikap pandang yang profesional sehingga mampu untuk

meningkatkan mutu pelayanan. Notaris diwajibkan untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasehat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan, sehingga dan karenanya secara moral pun Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasehat hukum yang diberikan ternyata dikemudian hari merupakan sesuatu yang keliru, melalui konstruksi penjelasan Undang Undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat pula diminta pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya⁵. Perbedaan antara penelitian tersebut dan penelitian ini adalah penelitian ini merupakan penelitian lapangan sedangkan penelitian di atas lebih melakukan penelitian kepustakaan melalui peraturan perundang-undangan. Selain itu penulis dalam penelitian ini lebih menekankan pada jual beli rumah pada perumahan sedangkan penelitian di atas menekankan pada jual beli rumah susun.

Selanjutnya terdapat jurnal yang berjudul “Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen” oleh Budiarjo Auta pada tahun 2022⁵. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa notaris berwenang dalam membuat akta otentik

⁵ Budiarjo Auta, Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen, *Officium Notarium NO. 3 VOL. 2 Desember 2022*

berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN-P). Akta otentik salah satunya adalah partij akta, yaitu akta yang hanya memuat pernyataan-pernyataan yang telah disepakati oleh pihak yang datang ke notaris. Akta partij yang dimaksud dalam hal ini adalah perjanjian baku yang telah dipersiapkan developer dalam transaksi jual beli apartemen secara pre project selling. Transaksi secara pre project selling mengandung resiko karena pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan. Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum sebagai salah satu bentuk perlindungan konsumen dalam transaksi model pre project selling dengan pemberian saran terhadap adanya perjanjian baku yang dibuat oleh developer untuk melindungi konsumen dapat dengan menyaring serta meneliti secara cermat draf perjanjian bakuyang dibuat oleh developer yang berfungsi dan bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, karena dalam hal ini notaris mempunyai fungsi sebagai advisory atau penasihat. Dalam hal perjanjian baku yang isi klausula terlanjur sudah dibuat/dibakukan dalam bentuk dokumen berupa formulir, Notaris dapat memberikan saran dan merenvoi pasal-pasal yang dianggap bertentangan tersebut serta memberikan paraf terhadap isi pasal tersebut dengan batasan bahwa notaris tetap tidak boleh memihak kepada salah satu pihak. Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian ini merupakan penelitian lapangan sedangkan penelitian sebelumnya

menggunakan penelitian kepustakaan. Selain itu penulis di sini lebih menekankan pada jual beli rumah pada sebuah perumahan sedangkan penelitian di atas lebih menekankan pada jual beli apartemen.

E. Kerangka Teori

A. Teori Perlindungan Hukum

Secara sederhana perlindungan hukum merupakan suatu aturan atau kaidah yang bertujuan untuk memberikan perlindungan berupa hukum. Hal ini dapat dijelaskan dalam Pasal 28D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum”. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum bertujuan untuk mengayomi hak asasi manusia (HAM) atas perbuatan yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum⁶. Sajipto Raharjo juga menjelaskan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan mengalokasikan suatu kekuasaan atas Hak Asasi Manusia kepadanya untuk bertindak untuk bertindak dalam rangka memenuhi kepentingan orang tersebut⁷. Sehingga perlindungan hukum dengan kata lain merupakan bentuk dari berbagai upaya hukum yang diberikan oleh

⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

⁷ Nur Farida Agustin, Jabal Nur dan Nur Intan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Penggunaan Antigen Bekas Pada Alat Tes Covid-19, *Jurnal Supremasi Hukum Vol. 11, No. 1.* 2022, hlm. 84

aparatus penegak hukum yang bertujuan untuk memberikan rasa aman secara pikiran dan fisik terhadap gangguan maupun ancaman dari pihak manapun.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi⁸. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur yaitu perbuatan atau tindakan melindungi, unsur cara cara melindungi. Sedangkan M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif⁹. Selanjutnya, menurut Lili Rasjidi dan I.B. Wisa Putra bahwa hukum dapat difungsikan guna mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, namun juga prediktif dan antipatif¹⁰. Dengan demikian dapat dimaknai perlindungan hukum yang bersifat preventif artinya adalah sebagai tindakan pencegahan. Sedangkan perlindungan hukum bersifat represif atau kuratif merupakan perlindungan akhir berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan. Hal ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul akibat adanya pelanggaran.

Berdasarkan uraian para ahli tersebut diatas , memberikan pemahaman bahwasanya perlindungan hukum merupakan sebuah

⁸ KBBI, Edisi ke II, Cetak 1, (Jakarta : Balai Pustaka), hlm 595.

⁹ Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Edisi Cetak 1, (Surabaya: Bina Ilmu)

¹⁰ Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung : Remaja Rusdakarya, 1993) hlm. 118.

gambaran dari suatu fungsi hukum dalam mewujudkan tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

2. Teori Perlindungan Konsumen

Istilah konsumen berasal dari terjemahan kata consumer yang berarti pemakai. Hal ini tertulis di dalam kamus Bahasa Indonesia-Inggris dimana kata consumer diartikan sebagai pemakai atau konsumen¹¹. Menurut *Business English Dictionary*, perlindungan konsumen adalah *protecting consumers against unfair or illegal traders*¹², dapat diartikan sebagai perlindungan konsumen terhadap pedagang curang dan tidak legal. Adapun *Black Law Dictionary* mendefinisikan sebagai suatu peraturan yang melindungi konsumen dalam penggunaan barang dan jasa¹³.

Pemberlakuan Undang-Undang perlindungan konsumen diharapkan dapat memberikan pedoman yang pasti terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen di Indonesia. Semua pihak harus menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Dengan demikian, diharapkan bahwa pengaturan dan penegakkan hukum perlindungan konsumen bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat dan pada gilirannya bermanfaat bagi kehidupan berbangsa¹⁴

¹¹ John M.Echols dan Hassan Shadilly, Kamus Inggris Indonesia, An English Indonesian Dictionary, (Jakarta : PT. Gramedia) hlm. 142.

¹² Peter Colin, Business English Dictionary, (London: Linguaphone Institute Limited), hlm 60

¹³ Zulham, S. HI., M.Hum., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2013

¹⁴ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bnadung : Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 31

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, definisi Perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas serta kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu dengan yang lain, dan berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup manusia. Az. Nasution berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen¹⁵, sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen. Hukum perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

3. Teori Hubungan Hukum

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) yang diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain ¹⁶

¹⁵ A.Z. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2011, hlm. 19.

¹⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit: Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan 2006. Hal 269

Hubungan hukum yang terjadi baik antar individu maupun antar kelompok termasuk hubungan yang terjadi antara individu dan kelompok diikat dalam suatu perjanjian atau kesepakatan para pihak. Perjanjian/kontrak adalah suatu perbuatan hukum, guna untuk memperoleh hak dan kewajiban. Setiap perjanjian sebenarnya merupakan pencerminan maksud/kepentingan dari para pihak untuk mewujudkan tujuan bersama. Oleh karena itu dapat ditemukan keanekaragaman maksud/kepentingan para pihak yang dapat melatar belakangi suatu transaksi yang dirumuskan dalam bentuk perjanjian/kontrak. Kontrak atau perjanjian harus diakui sebagai tonggak dari kehidupan masyarakat modern, terutama ketika aktivitas ekonomi mengalami perkembangan yang luar biasa¹⁷ Dalam bahasa Indonesia istilah kontrak dikenal dengan istilah perjanjian yang merupakan terjemahan dari kata *Overeenkomst* dalam bahasa Belanda¹⁸ Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal¹⁹ Menurut pasal 1320 KHU syarat sahnya perjanjian yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

¹⁷ Dr. Tri Budiyo, SH, M. Hum, *Genealogi*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga 2012, hlm. 17

¹⁸ Christiana Tri Budhayati, SH, M. Hum, *Dinamika Hukum Kontrak Di Indonesia*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga 2012, hlm. 41

¹⁹ R. Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT. Intermessa. hlm: 1

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tata cara bagaimana melakukan penelitian, suatu cara untuk memecahkan masalah maupun mengembangkan ilmu pengetahuan menggunakan metode yang ilmiah. Dalam menyusun skripsi ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penyusun gunakan adalah penelitian hukum empiris dengan sumber data dari penelitian di lapangan (field research), yaitu penelitian dengan pengumpulan data yang diperoleh dari lapangan. Lokasi yang akan digunakan untuk melaksanakan penelitian ini adalah Kantor Notaris-PPAT SUHARNI SH., dan Perumahan Mutiara Residence di Kota Magelang, Provinsi Jawa Tengah.²⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang ditunjukan untuk memberikan data secara seteliti mungkin mengenai objek yang diteliti. Penyusun dalam hal ini akan mengungkap peristiwa secara apa adanya, sehingga memiliki sifat menunjukan fakta. Penyusun akan mendeskripsikan hasil penelitian yang didapat di lapangan yang dikaitkan dengan perlindungan konsumen oleh Notaris-PPAT Suharni

²⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2013,

SH. dalam proses jual beli rumah/ruko di Perumahan Mutiara Residence Magelang.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan penulis pada penelitian ini terbagi menjadi 2, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder

a. Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang didapatkan langsung oleh peneliti dari narasumber di lokasi penelitian, yaitu Perumahan Mutiara Residence Magelang serta Kantor Notaris-PPAT Suharni SH.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder didapat melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan meliputi; buku, jurnal, kamus, dan bahan hukum tertulis lainnya. Sedangkan studi dokumen meliputi peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan tema yang disusun kaji.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang- undangan (Statute Approach)²¹. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti oleh peneliti.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2005, hlm. 96

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan wawancara dalam mengumpulkan informasi, pertanyaan yang diajukan akan disesuaikan dengan kebutuhan penelitian yang sesuai dengan masalah penelitian. Dalam hal ini peneliti akan mewawancarai pihak-pihak yang terkait dengan proses jual beli unit rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang, diantaranya adalah pengembang/*developer* perumahan dan Notaris-PPAT yang terkait dengan praktek jual beli di lokasi perumahan tersebut.

b. Dokumentasi

Dokumentasi akan dilakukan untuk mengumpulkan data atau informasi yang benar dan nyata, di mana teknik ini digunakan untuk melengkapi teknik wawancara.

6. Analisis Data

Hasil penelitian nantinya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Jenis teknik analisis data deskriptif kualitatif merupakan sebuah metode penelitian yang memanfaatkan data kualitatif dan dijabarkan secara deskriptif. Selanjutnya untuk penarikan kesimpulan data dijabarkan lagi secara deduktif, yaitu data akan dijabarkan dari yang bersifat umum ke yang bersifat lebih khusus. Analisis terhadap data yang telah didapatkan akan dilakukan dengan melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data primer dan data sekunder dengan menggunakan teori-teori yang telah dipilih sebelumnya

dalam kerangka teori maupun menggunakan peraturan perundang-undangan terkait.

G. Sistematika Penelitian

Dalam merangkai penelitian ini, diperlukan sistematika pembahasan yang nantinya akan memberikan gambaran secara sistematis mengenai berbagai materi bahasan yang akan dicantumkan di dalam penelitian. Sistematika tersebut bertujuan untuk memberi kemudahan dalam memperlihatkan keterkaitan atas pemahaman antar bab agar berhubungan satu sama lain. Sistematika penulisan dalam skripsi ini sebagai berikut:

Bab pertama atau bagian pendahuluan mencakup pembahasan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua mencakup pembahasan secara umum mengenai jabatan notaris dan PPAT serta akta Notaris dan PPAT sesuai dengan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya juga dalam bab ini akan dibahas mengenai perlindungan konsumen yang menguraikan mengenai asas-asas dalam undang-undang perlindungan konsumen, pengertian konsumen, dan pelaku usaha serta hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha.

Bab ketiga mencakup penjelasan mengenai perjanjian jual beli rumah dan praktek jual beli rumah di Perumahan Mutiara Residence .

Bab keempat mencakup analisis mengenai bagaimana bentuk perlindungan konsumen yang diberikan oleh pejabat notaris dalam proses jual beli rumah di Perumahan Mutiara Residence Magelang. Termasuk juga dalam hal ini upaya hukum apa yang bisa dilakukan jika seorang konsumen jual beli rumah mengalami kerugian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Peranan Notaris-PPAT saat ini sangatlah penting dan strategis guna memberikan perlindungan hukum dalam berbagai aktivitas kehidupan masyarakat khususnya dalam hal proses jual beli rumah dan atau ruko. Seorang Notaris-PPAT dituntut untuk mampu bertindak secara adil, proposional serta profesional dalam menjalankan fungsi dan perannya selaku pejabat umum dalam pembuatan akta otentik khususnya dalam proses jual beli rumah atau ruko.

Setelah melaksanakan penelitian dan evaluasi terhadap proses jual beli ruko di Kantor Notaris SUHARNI, SH., dapat ditarik kesimpulan:

1. Upaya perlindungan hukum Notaris-PPAT sesuai kewenangannya terhadap Konsumen Perumahan Mutiara Residence dilakukan dengan cukup baik dan profesional. Selain melaksanakan tugasnya sesuai peraturan Per Undang Undangan dan Kode Etik Profesi, juga dengan pengetahuan hukum dan pengalaman yang ada padanya.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan Notaris-PPAT, apabila terjadi kerugian pada konsumen jual beli rumah dan kasusnya harus diselesaikan melalui pengadilan maka bersedia menjadi saksi di pengadilan dan menghadirkan akta otentik berserta dokumen pendukung sebagai alat bukti tertulis sesuai Undang-Undang dan Peraturan yang berlaku sehubungan kedudukannya selaku pejabat umum

dan akta akta yang merupakan dokumenn rahasia negara yang ada padanya (kewajiban menyimpan dan memelihara dokumen berdasarkan UUJN-P.

B. Saran

1. Pihak Notaris- PPAT dalam upayanya memberikan perlindungan terhadap pembeli rumah atau ruko dalam suatu komplek perumahan , hendaknya harus lebih mandiri dan tegas khususnya dalam hal perlunya pembuatan perjanjian awal sebelum dilakukan jual beli. Hal ini berkaitan dengan potensi munculnya masalah akibat perbedaan ukuran tanah karena kondisi lokasi yang tidak/kurang rata. Sehingga jika para pihak sepakat tidak menggunakan perjanjian dibawah tangan yang dilegalisasi pihak Notaris, draft perjanjian awal yang dibuat dibawah tangan tetap harus disampaikan kepada para pihak untuk dipelajari tidak hanya draft perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Akta Jual Beli.
2. Notaris-PPAT diharapkan lebih sabar serta dapat memberikan penjelasan yang jelas dan lengkap atas klausul-klausul yang diperjanjikan, sehingga para pihak mengerti dan memahami isi perjanjian termasuk hak-hak dan kewajiban yang muncul dengan adanya perjanjian tersebut. Biasanya para pihak terutama calon pembeli secara psikologis sudah sangat percaya kepada pihak penjual, hingga sering melupakan/mengabaikan hal-hal yang penting lainnya, misalnya tersedianya ruang terbuka dan fasilitas yang ditawarkan.
3. Notaris dan PPAT sebaiknya menghindari dan tidak membuat perjanjian baku yang mengandung klausul Eksonerasi karena dapat menyebabkan perjanjian jual beli antara konsumen dan pengembang batal. Hal ini biasanya merupakan

kehendak pelaku usaha yang ingin memkasimalkan keuntungan dan cenderung pihak konsumen/pembeli.

4. Pembayaran pajak sebaiknya dilakukan secara langsung oleh para pihak. Namun apabila para pihak menyerahkan uang pembayaran tersebut kepada Notaris-PPAT, sebaiknya penyerahan secara langsung kepada pejabat Notaris-PPAT, tidak melalui pegawai kantor Notaris-PPAT. Penyerahan Tunai tersebut harus disertai tanda bukti berupa kwitansi.
5. Upaya hukum yang dapat dilakukan Notaris-PPAT, apabila terjadi kerugian pada konsumen jual beli rumah adalah kesediaan menjadi saksi bagi kliennya yang merasa dirugikan termasuk menghadirkan akta dan dokumen-dokumen pendukung (protokol Notaris) yang disimpan oleh Notaris-PPAT berdasarkan kewenangan yang dimilikinya.
6. Sedemikian pentingnya akta dan dokumen-dokumen pendukungnya sebagai alat bukti yang sempurna jika timbul permasalahan hukum dikemudian hari, maka penyimpanannya perlu dilakukan di tempat yang benar-benar dianggap aman, bahkan penyimpanan dilaksanakan secara digitalisasi untuk memudahkan pencarian protokol notaris yang dibutuhkan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Buku dan Karya Ilmiah

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2003 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: PT Refika Utama

Agustin, Nur Farida, Jabal Nur dan Nur Intan, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Penggunaan Antigen Bekas Pada Alat Tes Covid-19, *Jurnal Supremasi Hukum Vol. 11, No. 1. 2022*

Assegaf, Ahmad Fikri, *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, (Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK)), 2014

Auta, Budiarto, Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen, *Officium Notarium NO. 3 VOL. 2 Desember 2022*

Bahan Ajar Peraturan PPAT

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar) 2013

Fitriyana, Idi, Kepastian Hukum Akad Syari'ah Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris, (Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *Jurnal Supremasi Hukum, Vol. 7 No.1, Juni 2018*

- Habibi, Wildan, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Kabupaten Sleman”, Skripsi Fakultas Hukum Universtias Islam Negeri Sunan Kalijaga
- Hapsari, Maharani Tri, Pengaruh Pembangunan Perumahan Bagi Rumah Tangga Miskin (RTM) Terhadap Kondisi Sosial- Ekonomi Masyarakat Kelurahan Sawah Besar, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang , *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, Biro Penerbit Planologi Undip, 2016 Vol.12*
- Hartono, Sri Redjeki, makalah “*Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*” dalam buku Hukum Perlindungan Konsumen
- Komarudin, Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman, (Jakarta:Yayasan Realestat Indonesia), 1997
- Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, (Jakarta: Prenada Media Group) 2005
- Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta
- Nasution, A.Z., *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2011
- Nurwulan, Pandam, Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 4 VOL. 22 Oktober 2015
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 1914),
- Puspitasari, Chandra Dewi, Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Jurnal Penelitian Humaniora, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007*

- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta:Grasindo, 2000), hlm.29
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV Mandar Maju)
- Soeroso, R., *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika) 2011
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa), 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty), 1998
- Sujamto, *Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia*, (Jakarta:CV. Sinar Grafika 1987)
- Sony, Nikmatul Ilahi Putri, “Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di PT Sonnyka Graha Perkasatama”, Skripsi Fakultas Hukum Islam Riau Pekanbaru Tahun 2022
- Zulham, S. HI., M.Hum., *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group) 2013