

TESIS
PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK
KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH
(STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU SULAWESI
TENGGARA)



Oleh :

Nama Mahasiswa : NUR SAADAH

No. Pokok Mhs. : 22921036

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2024

HALAMAN PENGESAHAN

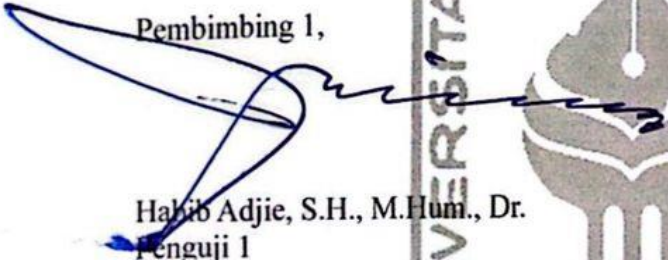
**PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD
PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU
SULAWESI TENGGARA)**

Oleh :


Nama Mahasiswa : Nur Saadah
No. Pokok Mhs. : 22921036

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS
Pada hari Kamis 06 Juni 2024


Pembimbing 1,


Habib Adjie, S.H., M.Hum., Dr.
Penguji 1

Yogyakarta, 06 Juni 2024

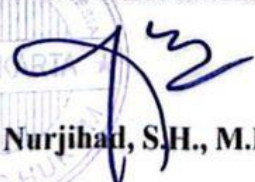

Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, Drs.
Penguji 2

Yogyakarta, 06 Juni 2024


Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.

Yogyakarta, 06 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesi


Dr. Nurjihad, S.H., M.H

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

PONGKAWI AMOSA'A NDEWIMO PANDE-PANDE

MASIKI BHALAI LARO, MAINGU SAUMURI

AIWAU NCAWA, NCAWA TAMEPO

MATAHANO AIDA, MASIAMPU MAKANYA

Teks ini dipersembahkan untuk:

- 1. Keluarga Besar Tersayang NUR SAADAH**
- 2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin**
- 3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**
- 4. Mahasiswa Fakultas Hukum**
- 5. Mahasiswa Magister Kenotariatan**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : NUR SAADAH

No. Mahasiswa : 22921036

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis yang berjudul:

“PERANAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU SULAWESI TENGGARA)”

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh pada etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli, bebas dari unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik adminitrasif, akademik, jika saya terbukti secara kuat dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpan dari pernyataan tersebut. Demikian surat pernyaaan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tgl : 20 Mei 2024

Yang membuat pernyataan



KATA PENGANTAR

Allhamdulillahirobbil'alamin, segala Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat-Nya serta nikmat iman dan nikmat Islam. Tak lupa shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW sehingga penulisan dapat melaksanakan dan menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU SULAWESI TENGGARA)”**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Srata-2 Magister Kenotariatan (M.kn.) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini, masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisanya. Sehingga, penulis dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang mendapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulis Tesis ini. Dengan demikian, penulis menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga Tesis ini dapat diselesaikan penulis dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang selalu menjadi sumber kekuatan bagi Penulisan dalam setiap usaha, terutama dalam proses menyelesaikan studi Program Magister yang Penulis jalankan.

2. Kedua Orang Tua Penulis, Yang Terhormat dan Transaksi Bapak Sulaiman Ola dan Ibu Jamroh, pencapaian yang Penulis Lewati ini merupakan pengorbanan dan usaha dari kedua Orang Tua yang selalu memberikan semangat bagi Penulis untuk menyelesaikan studi Program Magister ini.
3. Seluruh Keluarga Besar Penulis yang terkasi.
4. Prof. Fathul Wahid, ST., M.SC., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
5. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan juga selaku Dosen Pembimbing I Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
8. Bapak Drs. Bagya Agung Prabowo, SH., M.Hum, Ph.D. selaku Dosen Penguji II yang telah berkenan memberikan saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan Tesis ini.

9. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Dosen Penguji I yang telah berkenan memberikan saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan Tesis ini.
10. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada Penulis.
11. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini.
12. Teman-teman Program Magister Kenotariatan Angkatan tujuh belas yang saya sayangi, terima kasih support, bantuan dan kebersamaan kalian.
13. Seluruh pihak yang telah terlibat serta memberikan dukungan baik moral maupun materil dan tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas doa serta dukungannya.

Manusia adalah tempat salah dan lupa, oleh karena itu Penulis akan selalu membuka diri dan mengharapkan saran dan masukan yang sifatnya membangun sehingga tesis ini akan lebih bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata, semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 06 Juni 2024

Hormat Saya,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nur Saadah', written on a light-colored rectangular background.

NUR SAADAH

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Orisinalitas Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	10
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	28
A. Pengertian Umum Notaris	28
B. Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Konvensional ..	39
C. Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Syariah	42

BAB III PEMBAHASAN	54
A. Peranan Notaris dalam Memastikan Bahwa Perjanjian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Memenuhi Syarat-syarat yang Diatur dalam Peraturan Perbankan Konvensional Dan Perbankan Syariah	54
B. Tanggung Jawab Notaris dalam Memastikan Bahwa Perjanjian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Tidak Melanggar Hukum dan Undang-Undang Yang Berlaku	69
BAB IV PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	104
Daftar Pustaka	106

ABSTRACT

"Home ownership is a basic necessity for Indonesian society, but the continuously increasing property prices make it difficult for low- and middle-income communities to afford homes. Therefore, subsidized home ownership credit programs are essential to help meet housing needs. Currently, there are two main schemes for subsidized home ownership credit: conventional bank loans and Islamic banking financing. Both involve the role of a notary in creating sales and financing deeds. However, there is a fundamental difference in the type of contract used in these two schemes. Conventional banks use interest-based contracts, while Islamic banking follows Sharia principles with profit-sharing or partnership-based contracts. Detailed research comparing the role of notaries in the subsidized home ownership credit process between conventional banks and Islamic banks is still limited. Therefore, this study aims to analyze the differences in the notary's role in the legal process of subsidized home ownership credit between conventional banks and Islamic banks, using a case study from Bank BNI and Bank Syariah Indonesia (BSI) Branch in Baubau, Southeast Sulawesi. The results of this research are expected to provide a more comprehensive understanding and contribute to the improvement of policies and practices related to subsidized housing financing in Indonesia.

Keywords: Notary Role, Subsidized Home Ownership Deeds, Banking

ABSTRAK

Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar bagi masyarakat Indonesia, namun harga properti yang terus meningkat menyebabkan rumah sulit terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Oleh karena itu, program kredit kepemilikan rumah bersubsidi menjadi penting untuk membantu memenuhi kebutuhan perumahan. Saat ini, terdapat dua skema utama untuk kredit kepemilikan rumah bersubsidi, yaitu melalui kredit bank konvensional dan pembiayaan perbankan syariah, yang melibatkan peran notaris dalam pembuatan akta jual beli dan akad pembiayaan. Meskipun sama-sama melibatkan notaris, terdapat perbedaan mendasar dalam akad yang digunakan pada kedua skema tersebut, yaitu akad berbasis bunga/riba pada bank konvensional dan akad berbasis imbalan atau bagi hasil sesuai syariat Islam pada perbankan syariah. Penelitian yang membandingkan secara detail peran notaris pada proses kredit kepemilikan rumah bersubsidi di bank konvensional dan bank syariah masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan peran notaris dalam proses legalitas perjanjian kredit kepemilikan rumah bersubsidi bank konvensional dan bank syariah dengan mengambil studi kasus pada Bank BNI dan Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Baubau, Sulawesi Tenggara, serta implikasinya terhadap aspek legalitas dan perlindungan hukum bagi nasabah. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif dan menjadi masukan untuk penyempurnaan kebijakan dan praktik pembiayaan perumahan bersubsidi di Indonesia.

Kata Kunci: Peran Notaris, Akta Kepemilikan Rumah Bersubsidi, Perbankan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memiliki tempat tinggal yang layak merupakan kebutuhan mendasar bagi mayoritas penduduk Indonesia.¹ Namun, kenaikan harga properti yang terus-menerus membuat rumah menjadi barang yang tidak terjangkau bagi kalangan berpenghasilan rendah hingga menengah. Karena itu, program pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi memegang peranan krusial dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Rumah digunakan sebagai tempat bermukim dan berlindung dari gangguan alam, yang merupakan kebutuhan paling mendasar manusia. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, harga properti di Indonesia terus mengalami peningkatan. Hal ini dipengaruhi berbagai faktor, seperti penambahan jumlah penduduk, urbanisasi, spekulasi properti, dan lain-lain. Lonjakan harga properti yang signifikan ini menyebabkan rumah semakin sulit dijangkau, terutama bagi masyarakat kelas menengah ke bawah dan berpenghasilan rendah. Mereka tidak mampu membeli rumah dengan harga pasar saat ini. Karena itu, program seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi menjadi sangat penting artinya. Program ini menawarkan bantuan pembiayaan perumahan dengan tingkat bunga yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan demikian, program kredit kepemilikan rumah bersubsidi ini dapat membantu

¹ Sarbini, Sumawinata, *Politik Ekonomi Kerakyatan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm.99.

memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi sebagian masyarakat Indonesia yang tidak mampu membeli rumah dengan harga pasar.²

Saat ini, terdapat dua opsi utama untuk program kredit kepemilikan rumah bersubsidi, yaitu melalui lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Proses legalitas dalam pelaksanaannya melibatkan peran notaris dalam pembuatan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen perjanjian pembiayaan. Namun, terdapat perbedaan prinsip yang mendasar dalam perjanjian yang digunakan pada kedua opsi tersebut. Saat ini, terdapat dua jalur utama untuk mendapatkan bantuan pembiayaan kepemilikan rumah yang disubsidi, yaitu melalui kredit dari bank konvensional dan pembiayaan dari lembaga keuangan syariah. Kedua jalur tersebut memerlukan proses legal dalam implementasinya, yang melibatkan peran notaris dalam penyusunan akta jual beli (untuk jalur kredit bank konvensional) dan penyusunan akad pembiayaan (untuk jalur lembaga keuangan syariah). Meskipun sama-sama melibatkan notaris, terdapat perbedaan mendasar dalam perjanjian yang digunakan pada kedua jalur pembiayaan subsidi kepemilikan rumah tersebut. Perjanjian kredit bank konvensional berbasis bunga/riba, sedangkan akad pembiayaan syariah berbasis imbalan atau bagi hasil sesuai dengan prinsip syariah Islam. Perbedaan perjanjian ini berimplikasi pada skema pembayaran, cara perhitungan angsuran, dan konsekuensi hukum yang berbeda antara jalur kredit subsidi bank konvensional dan jalur pembiayaan subsidi lembaga keuangan syariah.

² Budi Untung. 2011. *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi II*. Yogyakarta: Andi Offset. hlm.109.

Filosofi pembentukan lembaga keuangan syariah bersumber dari larangan riba di dalam Al-Quran dan Hadits, di antaranya:

Dasar dari Al-Quran:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*“Orang-orang yang memakan riba itu tidak akan berdiri melainkan sebagaimana berdirinya orang yang dirasuk setan dengan terhuyung-huyung karena sentuhannya. Yang demikian itu karena mereka mengatakan: “perdagangan itu sama saja dengan riba”. Padahal Allah telah menghalalkan perdagangan dan mengharamkan riba. Oleh karena itu, barangsiapa telah sampai kepadanya peringatan dari tuhanya lalu ia berhenti (dari memakan riba), maka baginyalah apa yang telah lalu dan mengulangi lagi (memakan riba) maka itu ahli neraka mereka akan kekal di dalamnya”.*³

Dalam kitab suci, terdapat penegasan bahwa transaksi jual beli diperbolehkan, sedangkan praktik riba dilarang. Mereka yang membenarkan riba dapat diartikan sebagai penentangan terhadap ketetapan hukum dari Dzat Yang Maha Mengetahui lagi Mahabijaksana. Adapun riba yang telah dipraktikkan sebelum turunnya larangan, jika pelakunya bertobat, maka tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan akan diampuni. Namun, barangsiapa yang kembali melakukan riba setelah menerima peringatan, maka mereka adalah penghuni neraka yang kekal di dalamnya. karena itu, pada masa kini yang penuh dinamika, penting

³ Q.S Al-Baqarah:275.

untuk senantiasa menjauhi praktik riba, termasuk dalam perbankan, agar terhindar dari hal-hal yang diharamkan maupun yang syubhat (situasi di antara halal dan haram).⁴

Penelitian sebelumnya masih sangat terbatas dalam mengkaji perbedaan peran notaris pada proses kredit kepemilikan rumah bersubsidi antara bank konvensional dan bank syariah. Studi ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan tersebut dengan mengambil studi kasus pada Bank BNI dan Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Baubau, Sulawesi Tenggara, serta implikasinya terhadap aspek legalitas dan perlindungan hukum bagi nasabah. Kajian yang membandingkan secara detail peran notaris pada proses KPR subsidi di bank konvensional dan bank syariah masih sangat jarang dilakukan sebelumnya. Padahal, pemahaman mengenai perbedaan peran notaris pada kedua skema KPR subsidi tersebut penting untuk dilakukan. penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan peran notaris dalam proses legalitas KPR subsidi bank konvensional dan bank syariah dengan menggunakan studi kasus pada proses KPR di Bank BNI (konvensional) dan Bank BSI cabang Baubau, Sulawesi Tenggara. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terkait implikasi dari perbedaan peran notaris tersebut pada aspek legalitas proses KPR subsidi pada masing-masing bank dan perlindungan hukum bagi nasabah pengambil KPR subsidi, sehingga hasil

⁴ Dimas Hutomo, "*Alasan Mengapa Riba Dilarang dalam Perbankan syariah*" (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/alasan-mengapa-riba-dilarang-dalam-perbankan-syariah-lt5c455168d3a59/>), diakses pada 12 Juni 2023).

penelitian dapat menjadi masukan untuk penyempurnaan aturan dan praktik pemberian KPR subsidi di Indonesia.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai peran notaris pada skema pembiayaan perumahan bersubsidi, baik syariah maupun konvensional. Dengan pemahaman yang lebih lengkap dan menyeluruh ini, hasil penelitian dapat menjadi masukan untuk penyempurnaan kebijakan dan praktik pembiayaan perumahan bersubsidi di Indonesia.

Pemahaman komprehensif tersebut meliputi perbedaan detail proses dan peran notaris pada kedua skema, serta implikasinya terhadap legalitas dan perlindungan hukum bagi nasabah. Dengan adanya pemahaman yang lebih mendalam ini, hasil penelitian dapat dimanfaatkan sebagai masukan untuk penyempurnaan kebijakan terkait aturan pembiayaan perumahan bersubsidi dan penyempurnaan praktik pelaksanaan serta proses pemberian pembiayaan perumahan bersubsidi. Tujuan akhirnya adalah untuk meningkatkan kualitas dan efisiensi program pembiayaan perumahan bersubsidi di Indonesia, baik skema syariah maupun konvensional. Dengan demikian, program pembiayaan perumahan bersubsidi dapat lebih optimal dalam memberikan manfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan hunian.⁵

penulis mengambil judul "Peran Notaris dalam Pelaksanaan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi antara Bank Konvensional dan Akad pada Bank

⁵ Andi Hamzah dkk, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990).

Syariah (Studi Kasus Bank BNI dan BSI Cabang Baubau, Sulawesi Tenggara)". Dalam penelitian ini, penulis akan meneliti apakah praktik yang ada (das sein) telah sesuai dengan aturan yang berlaku (das sollen), dan apabila terjadi perbedaan terkait validitas data dengan realita data, penulis akan menganalisis konsekuensi yang mungkin terjadi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis mengangkat rumusan masalah yakni sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peranan notaris dalam memastikan bahwa Perjanjian akad kepemilikan rumah bersubsidi memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perbankan konvensional dan perbankan syariah?
2. Apa tanggung jawab notaris dalam memastikan bahwa Perjanjian akad kepemilikan rumah bersubsidi tidak melanggar hukum dan undang-undang yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran notaris dalam memastikan perjanjian akad kepemilikan rumah bersubsidi memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perbankan konvensional dan perbankan syariah.
2. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab notaris dalam memastikan bahwa perjanjian akad kepemilikan rumah bersubsidi tidak melanggar hukum dan undang-undang yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat Teoritis

Menambah khazanah pengetahuan dan kajian akademik terutama di bidang ilmu notariat mengenai keterlibatan notaris dalam perjanjian kredit atau akad pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi, baik pada skema bank konvensional maupun syariah. Menjadi referensi dan perbandingan bagi penelitian sejenis terkait topik notaris, kredit kepemilikan rumah dan kajian perbankan. Memberikan kontribusi teoritis dengan rekonsepsualisasi ataupun pengembangan state of the art terkait peran notaris dalam berbagai skema pembiayaan perbankan terutama terkait sector perumahan. Sebagai upaya eksplanatoris untuk menjelaskan fenomena dan fakta empiris yang terjadi di lapangan terkait praktik pelaksanaan peran notaris dalam KPR bersubsidi di kedua skema perbankan. Dan yang terakhir mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menyajikan deskripsi komprehensif terkait keterkaitan bidang notariat dengan sector perbankan, perumahan, dan proses pelaksanaan subsidi pemerintah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi akademik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan dan literatur terkait peran notaris dalam proses perjanjian transaksi pembiayaan perumahan bersubsidi di bank konvensional dan syariah. Menjadikan referensi bagi peneliti lain yang ingin mengembangkan

topik terkait notaris dan perbankan khususnya terkait program KPR bersubsidi. Berpotensi mendorong dilakukannya riset-riset serupa di berbagai daerah agar didapatkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai topik terkait di tingkat nasional. Penelitian ini dapat dikembangkan menjadi bahan pengajaran pada mata kuliah terkait notariat, perbankan syariah, maupun hukum perdata pada program studi ilmu hukum. Hasil analisis dalam penelitian dapat dipakai sebagai contoh kasus dalam memberikan pemahaman kepada mahasiswa terkait penerapan teori dan konsep notariat serta akad perbankan syariah, dan yang terakhir penelitian berpotensi memicu gagasan riset sejenis dengan variabel atau metode yang berbeda atau pengembangan model konseptual baru seperti topik terkait.

- b. Bagi masyarakat, khususnya para nasabah yang sedang berencana membeli rumah kpr, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai dunia perbankan khususnya mengenai kredit bank konvensional dan akad pada bank Syariah atas kepemilikan rumah kpr bersubsidi. Bagi Notaris, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tambahan dalam merumuskan dalam pemilihan perjanjian akad rumah bersubsidi terkait *dasein* dan *das sollen* terkait validitas data dengan realita data.
- c.
- d. Bagi Pemerintah, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tambahan dalam mengenalulasi terkait peraturan perjanjian kredit

konvensional dan akad Syariah dalam hal kepemilikan rumah bersubsidi terkait dasein dan das sollen.

E. Orisinilitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui telah ada beberapa penelitian tentang Perjanjian Kredit pada Bank Konvensional dan Akad pada Bank syariah, yang dilakukan oleh mahasiswa Fakultas Hukum khususnya yang mengambil jurusan Hukum Kenotariatan. Penelitian yang dimaksud, yaitu:

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani (2018)	Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)	Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sama dengan penelitian yang akan saya gunakan	Penelitian ini berfokus pada analisis terkait pemberian kredit sedangkan penelitian saya berfokus terhadap peran notaris terkait akad Syariah dan konvensional
2	Husain Asmara DM (2018)	Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah	Sama-sama melakukan penelitian terhadap peran notaris terkait pembiayaan rumah	Dalam penelitian ini hanya menilite berdasarkan pembiayaan Syariah sedangkan dalam penelitian yang akan saya lakukan pembiayaan akad Syariah dan konvensional
3	Miftah Idris (2015)	Perjanjian Kredit Perbankan Konvensional Dan	Penelitian ini sama-sama memiliki objek	Subjek yang akan diteliti memiliki perbedaan, yang

		Akad Pembiayaan Perbankan Syariah : Suatu Tinjauan Deskriptif Dalam Hukum Di Indonesia	yang sama terkait objek yang akan diteliti yaitu perbankan syariah dan perbankan konvensional	dimana penelitian saya berfokus kepada peran notaris terkaid akad kepemilikan rumah. Sedangkan dalam penelitian ini berfokus kepada perjanjian kredit perbankan konvensional dan akad pembiayaan perbankan Syariah.
--	--	--	---	---

F. Tinjauan Pustaka

1. Jabatan Notaris

a. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris dalam dalam pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta oetentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.⁶

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan di beri wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahanya yang juga merupakan perjanjian, membuat akta beserta pengesahanya yang juga merupakan kewenangan Notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat

⁶ Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

umum, namun Notaris bukanlah pegawai negara sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pension dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.⁷

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintahan yang tidak menerima gaji pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pension dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.⁸ Notaris sebagai pejabat, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat public produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁹

b. Kewenangan Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu pembuatan akta secara umum¹⁰, hal ini disebut sebagai

⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.16.

⁸ Suhrawardi K. Lubis *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 34.

⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 31.

¹⁰ Menurut Lubbers, bahwa Notaris tidak hanya mencatat saja (kedal bentuk akta), tetapi juga mencatat dan menjaga, artinya mencatat saja tidak cukup, harus dipikirkan juga bahwa akta itu harus berguna di kemudian hari jika terjadi keadaan yang khas, Lubbers dalam Tan Thong Kie, *.cit.*, hlm. 452.

Kewenangan Umum Notaris, dengan Batasan sepanjang: tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan, dan mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW). Ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu: akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW), akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpanan hipotik (Pasal 1227 BW), akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 BW), akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Wvk), Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) – (Pasal 15 ayat [1] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996), dan membuat akta risal lelang.

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu: tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/Tindakan para pihak ke dalam akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian, dan akta Notaris sebagai akta otentik

mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat public dari jabatan Notaris¹¹.

c. Kewajiban Notaris

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan oleh notaris, dan apabila tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris. Kewajiban notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUJN.

Keberadaan notaris dalam masyarakat adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Oleh karena itu, notaris wajib memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal tersebut, secara limitatif ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan alasan untuk menolaknya adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri, atau untuk melakukan perbuatan yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

¹¹ M.J.A. van Mourik, *loc.cit.*, hlm. 26.

Sebenarnya dalam praktik ditemukan alasan-alasan lain, sehingga Notaris menolak memberikan jasanya, antara lain¹²:

- 1) Apabila Notaris sakti sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan karena fisik.
- 2) Apabila Notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah.
- 3) Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
- 4) Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat suatu akta, tidak diserahkan kepada Notaris.
- 5) Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.
- 6) Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea meterai yang diwajibkan.
- 7) Apabila karena pemberian jasa tersebut, Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
- 8) Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam Bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga Notaris tidak mengerti oleh yang dikehendaki oleh mereka.

¹² R. Soegondo Notodisoerja, *op.cit.*, hlm. 97-98.

2. Akad Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Pada dasarnya, bank merupakan entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pendanaan atau dengan kata lain, melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Di Indonesia, terdapat dua sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah atau prinsip-prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia, seperti prinsip keadilan dan keseimbangan, kemaslahatan, universalitas, serta tidak mengandung unsur gharar, maysir, riba, kezaliman, dan objek yang haram. Perbankan syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Tujuan perbankan syariah adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Selain itu, Undang-Undang Perbankan Syariah juga mengamanatkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial layaknya lembaga Baitul Mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada

pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif).

b. Jenis-jenis Bank Syariah

Merujuk pada Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Perbankan Syariah, bank syariah terbagi menjadi dua jenis berdasarkan jenisnya, yaitu bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Perbankan Syariah mendefinisikan bank umum syariah sebagai bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sementara itu, Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdasarkan Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam operasionalnya memberikan jasa terkait lalu lintas pembayaran.

Sedangkan bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam operasionalnya tidak memberikan jasa terkait lalu lintas pembayaran.

c. Akad Perjanjian Dalam Bank Syariah

Dalam Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad didefinisikan sebagai perjanjian tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dengan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak

sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighot al-aqdu*) menjadi sesuatu yang sangat penting dalam rukun akad. Hal ini dimaksudkan agar tujuan, jenis akad, dan sasaran yang diinginkan oleh para pihak dapat diketahui dengan jelas.

Bagi ulama Hanafi rukun akad sebenarnya hanya satu yaitu *sighot al-aqdu* (*ijab dan qabul*) sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad dimasukkan kepada syarat-syarat akad. Karena dalam pandangan ulama Hanafiyah yang dikatakan rukun adalah sesuatu esensi yang berada dalam akad itu sendiri sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad berada diluar esensi akad. Perbankan Syariah adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan *riba* serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang di kategorikan haram, seperti usaha yang berkaitan dengan produksi makanan-makanan haram, usaha media yang islami dan sebagainya, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.¹³

Berbeda dengan pengaturan akibat hukum perjanjian secara umum yakni apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut memiliki akibat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sedangkan jika yang tidak terpenuhi adalah syarat obyektif maka

¹³ Muhammad, 2000. *Hukum dan Azas-azas Ekonomi Islam*. Jakarta. Gramedia. hlm. 4.

memiliki akibat batal demi hukum (*nietigbaar*).¹⁴ Sementara itu, akad atau perjanjian dalam prinsip syariah bergantung pada terpenuhinya rukun dan syarat akad yang dapat memengaruhi keabsahan dari akad itu sendiri. Jika rukun dan syarat akad telah terpenuhi, maka akad tersebut dianggap sah dan mengikat secara syariah.

3. Akad Bank Konvensional

a. Pengertian Bank Konvensional

Secara umum, bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki tugas utama untuk menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit atau pinjaman. Dalam dunia perbankan, fungsi ini disebut sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Sementara itu, pengertian bank menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sebagaimana dikutip oleh Kasmir (2003), adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

¹⁴ Komariah, 2013, *Hukum Perdata*. Malang. UMM Press. hlm 148.

Dari uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan masalah keuangan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama, yaitu:

- 1) Menghimpun dana
- 2) Menyalurkan dana
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya

Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok perbankan, sedangkan kegiatan memberikan jasa-jasa bank lainnya hanya merupakan pendukung dari kedua kegiatan tersebut. Bank konvensional dapat didefinisikan seperti bank umum pada Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Jenis-jenis Bank Konvensional

Saat ini, terdapat banyak jenis bank yang tersedia, tergantung pada fungsi dan kemampuan masing-masing bank dalam melayani nasabah, baik dari segi jumlah produk, modal, maupun kualitas layanan. Berdasarkan statusnya, bank dibagi menjadi dua kategori, yaitu bank devisa dan bank nondevisa.

- 1) Bank Devisa

Bank devisa adalah bank yang dapat melakukan transaksi luar negeri dan kegiatan lainnya yang terkait dengan mata uang asing, seperti jual beli valuta asing. Salah satu produk unggulan bank devisa adalah tabungan dalam valuta asing atau mata uang asing. Beberapa contoh bank devisa antara lain Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia, Bank Mega, Bank Permata, dan masih banyak lagi.

2) Bank Nondevisa

Bank nondevisa juga dapat melakukan transaksi luar negeri, seperti bank devisa. Namun, wilayah atau negara operasinya terbatas hanya untuk negara-negara tertentu saja. Contoh bank nondevisa adalah Bank BCA Syariah, Bank Jasa Jakarta, dan lain-lain. Jika dilihat dari fungsinya, jenis-jenis bank dibagi menjadi tiga kategori, yaitu bank sentral, bank umum, dan bank perkreditan rakyat.

3) Bank Sentral

Bank sentral adalah lembaga yang bertanggung jawab untuk menjaga stabilitas harga dan nilai mata uang suatu negara. Setiap negara memiliki tujuan untuk menjaga kestabilan nilai mata uang terhadap barang dan jasa, serta menjaga kestabilan nilai mata uang terhadap mata uang negara lain. Untuk mencapai tujuan tersebut, Bank Indonesia selaku bank sentral menjalankan tiga tugas utama, yaitu menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur

dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, serta mengatur dan mengawasi perbankan.

4) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang menjalankan usaha konvensional dalam bentuk pemberian jasa lalu lintas pembayaran. Bank umum inilah yang paling sering kita gunakan untuk menabung. Bank umum memiliki tugas, di antaranya:

- a) Menghimpun dana dari nasabah dalam bentuk tabungan, giro, deposito.
- b) Memberikan pinjaman atau kredit.
- c) Menerbitkan surat pengakuan utang.
- d) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang berharga (termasuk surat-surat berharga).
- e) Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga.

5) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank konvensional yang melaksanakan kegiatan menghimpun dana dan memberikan kredit. Tugas Bank Perkreditan Rakyat hampir sama dengan bank umum, tetapi lingkupnya lebih sempit. Bank Perkreditan Rakyat tidak menerima simpanan berupa giro, tidak dapat melakukan kegiatan valas, dan tidak dapat melakukan kegiatan perasuransian. Jika dilihat dari kepemilikannya, jenis-jenis bank dibagi menjadi empat

kategori, yaitu bank pemerintah, bank swasta, bank asing, bank campuran, dan bank pembangunan daerah.

G. Metode Penelitian

Agar penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu.

Metode digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah peran Notaris dalam proses pemberian kredit kepemilikan rumah bersubsidi pada bank konvensional, peran notaris dalam pelaksanaan akad kredit kepemilikan rumah bersubsidi pada bank syariah, perbandingan peran notaris dalam bank konvensional dan bank syariah, dan implikasi hukum terkait peran notaris dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah bersubsidi.

b. Subjek Penelitian

Subjek Penelitian adalah narasumber dan responden, antara lain:

- 1) Bank Negara Indonesia Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara.
- 2) Bank Syariah Indonesia Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara.
- 3) Puspita Mustika, S.H., M.Kn. selaku Notaris Bank Negara Indonesia Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara.

- 4) Baharillah Mouna, S.H., M.Kn. selaku Notaris Bank Negara Indonesia Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara.
- 5) Musnawir, S.H., M.Kn. selaku Notaris Bank Syariah Indonesia Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara.

2. Sumber Penelitian

Sumber penelitian yaitu peraturan perundang-undangan, akta/akad Notaris, buku, jurnal, artikel, literatur hukum, dan kamus hukum ensiklopedia hukum.

3. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini di peroleh dari dua acara yaitu:

a. Data Primer

Data utama, dimana Penelitian akan melakukan wawancara kepada pihak yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti adalah Notaris dan Perbankan. Hal ini terkait dalam pelaksanaan akad rumah bersubsidi.

b. Data Sekunder

Data sekunder disini adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, tetapi data sekunder ini berkaitan juga dengan data empiris yang relevan dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Data sekunder ini berupa:

- 1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Undang-undang lainnya terkait dengan penelitian ini.
- 2) Buku-buku, penelusuran internet, hasil penelitian (hukum) skripsi maupun tesis, jurnal serta literatur-literatur yang relevan dan mendukung.

c. Data Tersier

Penelitian akan mengambil istilah-istilah yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu pada kamus hukum, kamus bahasa, dan kamus-kamus lain yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

a. Studi Lapangan (Wawancara)

Yaitu mengumpulkan data dengan menggunakan metode tanya-jawab untuk memperoleh data lapangan secara akurat.

b. Studi Pustaka

Yaitu mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan topik yang sedang diteliti.

c. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk melihat pemmasalahan diatas dengan pendekatan Undang-undang (*statute approach*)¹⁵, penulisan mengkaji berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia baik Hukum Akad Perbankan Syariah maupun Hukum Akad Perbankan Konvensional serta hukum dan peraturan yang terkait dengan permasalahan judul.

d. Analisis Penelitian

Dalam penulisan ini menggunakan Teknik analisis penelitian deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif merupakan kegiatan pengkajian hasil olah data yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menyajikan dan menafsirkan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan¹⁶, sedangkan data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka, tetapi banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis, tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis, (gambar dan foto) atau bentuk-bentuk nonangka lain¹⁷.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan ini merupakan gambaran serta argumentasi mengenai isi dari tesis yang nantinya akan ditulis. Sistematika penulisan ini disajikan untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam proses gambaran hasil tesis ini, maka

¹⁵Buku pedoman penulisan tugas akhir (tesis) program magister kenotariatan, (Yogyakarta, 2015), hlm. 15.

¹⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta, PT Rajarafindo Persada, 2007), hlm. 127.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 133.

disusun kerangka penulisan dalam bentuk bab-bab tesis secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain.

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Metode Penelitian
- E. Sistematika Dan Kerangka Penulisan

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU SULAWESI TENGGARA)

- A. Peran Dan Kedudukan Notaris
- B. Akad Bank Syariah Dan Bank Konvensional
- C. Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi
- D. Dasar Aturan Akad Pembiayaan Rumah Bersubsidi

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Peran Notaris Dalam Memastikan Bahwa Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Memenuhi Syarat-Syarat Yang Telah Di Atur Dalam Peraturan Perbankan Konvensional Dan Perbankan Syariah.

- B. Bentuk Tanggung Jawab Notaris Dalam Memastikan Bahwa Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Tidak Melanggar Hukum Dan Undang-Undang Yang Berlaku.

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI CABANG BAUBAU SULAWESI TENGGARA)

A. Pengertian Umum Notaris

1. Pengertian Notaris

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa seorang Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan

Undang-Undang lainnya. Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁸ Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan umum dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama-sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan-kewenangan pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.¹⁹

Berbeda dengan rumusan UUJN yang baru tersebut Peraturan Jabatan Notaris yang lama (PJN, *Ordonansi staatblad* 1860 Nomor 3) mendefinisikan Notaris sebagai:

Art I. De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden ta verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschrijven en uittreksels uit teg even; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen o voorbehouden is, (Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang

¹⁸ M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017), hlm. 1.

¹⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung, PTRefika Aditama, 2014), hlm. 40.

pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain)²⁰.

Dalam perbandingan rumusan UUJN yang baru dengan PKN yang lama, terlihat bahwa UUJN memiliki definisi yang lebih luas tentang notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta. Terminologi "berwenang" dalam PKN dan UUJN diperlukan untuk memenuhi ketentuan pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Untuk melaksanakan ketentuan ini, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sehingga notaris ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang berdasarkan PKN dan UUJN.

Dalam UUJN, terminologi "satu-satunya" tidak lagi dicantumkan, tetapi pengertian notaris tidak berubah secara radikal. Hal ini dikarenakan terminologi "satu-satunya" telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Selanjutnya, penjelasan UUJN juga menjelaskan pentingnya profesi notaris terkait dengan pembuatan akta otentik, yang diperlukan oleh peraturan perundang-undangan untuk memastikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, pembuatan akta otentik juga dikehendaki oleh pihak berkepentingan

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta, UII Pres, 2009), hlm. 14.

untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan serta masyarakat.

2. Kewenangan Notaris

Pejabat publik yang dikenal sebagai Notaris memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, antara lain:

- a. Berwenang membuat akta resmi terkait segala tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diminta oleh pihak-pihak terkait untuk dinyatakan dalam akta resmi, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan akta, dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak diberikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Selain kewenangan di atas, Notaris juga berwenang:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus.
 - 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus.
 - 3) Membuat salinan dari surat asli di bawah tangan dengan menyalin isi dan gambar yang terdapat dalam surat tersebut.
 - 4) Melakukan pengesahan kesesuaian fotokopi dengan surat aslinya.

- 5) Memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan di atas, Notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huruf (a)-(n).

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- 1) Bertindak amanah jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- 4) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;

- 7) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasit menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- 10) Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasit ke pusat daftar wasit pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasit pada setiap akhir bulan;
- 12) Mempunyai cap atau stemple yang memuat lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) Membaca Akta di hadapan penghadap dengan di hadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan di tandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan

14) Menerima magang calon Notaris²¹

3. Kedudukan Notaris

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1, Notaris didefinisikan sebagai Pejabat Publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan menjalankan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Definisi ini selaras dengan pengertian Notaris dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Publik yang berwenang membuat akta otentik dan melaksanakan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut.

Dalam regulasi yang mengatur perubahan tersebut, terdapat kesamaan mengenai kedudukan Notaris sebagai Pejabat Publik dan kewenangannya terkait pembuatan akta. Jabatan Notaris identik dengan pemberian kewenangan dalam pembuatan akta otentik. Berdasarkan rumusan undang-undang tersebut, dapat dipahami bahwa Pejabat Publik adalah individu yang menjalankan sebagian fungsi publik negara, khususnya di bidang hukum perdata. Pejabat Publik adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, serta diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu karena turut melaksanakan kekuasaan

²¹ Undang-Undang Kode Etik Notaris Banten, 29-30 2015, Bab 1-7
<http://arkokanadianto.com/2016/12/mengenal-peran-dankewenangan-notaris/>

yang bersumber dari pemerintah. Dalam jabatannya terdapat ciri khas yang membedakannya dengan jabatan-jabatan lain dalam masyarakat.

Sebagai Pejabat Umum, Notaris diangkat oleh Menteri untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris, yang melekat pada predikat sebagai Pejabat Umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris. Akta Notaris yang diterbitkan oleh Notaris memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Menurut Nusyirwan Notaris adalah orang semi swasta, karena ia tidak bisa bertindak bebas sebagaimana seorang swasta. Ia harus menjunjung tinggi martabatnya, oleh karena itu ia diperkenalkan menerima uang jasa (honorarium) untuk setiap pelayanan yang diberikan.²²

“Honorarium” berasal dari kata latin honor yang artinya kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/ penghargaan semula mengandung pengertian balas jasa para nasabah atau klien kepada dokter, akuntan, pengacara, dan notaris.²³ Imbalan jasa merupakan salah satu aspek utama yang dapat menguji kewenangan seorang Notaris, karena imbalan jasa ini lebih identik dengan pembayaran yang disepakati sejak awal antara Notaris dengan

²² Nusyirwan, *Membedah Profesi Notaris*, (Bandung: Universitas Padjajaran, 2000).

²³ *Ensiklopedia Nasional Indonesia*, (Jakarta: Delta Pameungkas, 2004), hlm. 472.

kliennya. Di Indonesia, para Notaris tergabung dalam sebuah organisasi bernama INI (Ikatan Notaris Indonesia). INI merupakan perkumpulan Notaris yang legal dan telah memiliki badan hukum sesuai dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 23 Januari 1995 Nomor C2-10221.HT.01.06. Sebagai organisasi yang menaungi para Notaris di Indonesia, INI mengawasi dan mengatur kegiatan praktik Notaris-Notaris di seluruh wilayah Indonesia.

Secara umum, terdapat dua aliran dalam praktik kenotariatan, Notaris Latin umum, mengadopsi *civil law system* dan Notaris Anglo Saxon mengadopsi sistem hukum khusus *common law system* sehingga tidak bisa dicampuradukkan. Perbedaan antar aliran itu terletak pada fungsi yang dijalankan masing-masing Notaris. Notaris Latin adalah satu-satunya Pejabat Negara yang berhak mengeluarkan akta otentik. Sedangkan Notaris Anglo Saxon adalah Notaris yang hanya mengeluarkan akta di bawah tangan yang tidak bernilai di pengadilan. Sementara menurut Izenic, sebagaimana dikutip oleh Komar Andasasmita dan dikutip kembali oleh Habib Adjie, bentuk atau corak Notaris dapat dibagi menjadi dua kelompok utama, yaitu:

- 1) Notaris Functionnel dalam wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan (*gedelegeerd*) dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal, dan mempunyai daya/ kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut macam/bentuk Notariat seperti ini terdapat pemisahan

yang keras antara “*wettelijke*” dan “*niet wettelijke*” *werkzaamheden*, yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang/ hukum dan yang tidak /bukan dalam notariat.

- 2) Notaris Profesional dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, akta-akta Notari itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya. Konsep pengembangan undang-undang dan peraturan kenotariatan di sebuah negara harus mengacu pada konsep besar mazhab Kenotariatan ini karena masing-masing memiliki landasan filosofi hukum yang berbeda.²⁴

Campur tangan atau “intervensi” negara (pemerintah) dalam mengatur kewenangan dan penetapan Notaris merupakan salah satu bukti, bahwa kehadiran Notaris selain sangat dibutuhkan oleh masyarakat, juga harus mendapatkan pengaturan secara khusus dari negara (pemerintah). Bagaimanapun juga, kewenangan yang dilakukan oleh Notaris ini menjadikan masyarakat sebagai “obyek” kerjanya secara yuridis, yang diniscayakan dapat mengundang kompetisi antara Notaris, sehingga harus diatur kepastian aktifitasnya.

Profesi Notaris memiliki kedudukan yang sangat penting, karena Notaris merupakan Pejabat Publik yang diangkat oleh pemerintah atau

²⁴ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra A Ditya Bakti, Bandung, 2009), hlm. 1-2.

negara. Selain memiliki kewenangan dalam membuat atau menerbitkan akta otentik, hal ini menjadikan banyak orang yang tertarik untuk menjalani profesi sebagai Notaris. Kewenangan strategis ini menjadi standar bahwa siapapun yang menjadi Notaris dituntut untuk memiliki kapasitas keilmuan dan etika yang mumpuni. Akta otentik yang dihasilkan oleh Notaris menjadikan profesi ini salah satu yang membuat masyarakat, khususnya para pencari layanan jasa, bergantung pada pelaksanaan tugas dan penyelesaian pekerjaannya.

4. Peran Notaris

Profesi Notaris memiliki peranan krusial dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Peran Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan regulasi tersebut, Notaris didefinisikan sebagai Pejabat Publik yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 angka 1). Dalam bukunya, Habib Adjie (2008) menjelaskan bahwa tugas utama Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan pengadilan, sehingga menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Selain membuat akta otentik, Notaris juga memiliki kewenangan lain seperti melegalkan tanda tangan, memberikan konsultasi hukum, dan

membuat salinan atau grosse akta. Menurut G.H.S. Lumban Tobing dalam bukunya (1999), kewenangan Notaris ini penting untuk menjamin ketertiban dan kepastian hukum dalam aktivitas hukum perdata. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Notaris dituntut untuk bersikap profesional, jujur, dan mematuhi kode etik profesi. Seorang Notaris harus mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara di atas kepentingan pribadi. Hal ini sejalan dengan pendapat Tan Thong Kie dalam bukunya (2007) yang menyatakan bahwa Notaris merupakan perpanjangan tangan negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Peran Notaris juga sangat penting dalam berbagai bidang hukum, seperti hukum perdata, hukum perusahaan, hukum pertanahan, dan hukum keluarga. Dalam bukunya (2009), M. Yahya Harahap menekankan pentingnya akta otentik yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti dalam proses peradilan perdata.

B. Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Konvensional

1. Pengertian Kredit kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Konvensional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada bank konvensional merupakan jenis kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan rumah itu sendiri sebagai jaminan atau agunan. Meskipun tujuannya serupa, KPR bersubsidi berbeda dengan kredit konstruksi, renovasi, dan KPR biasa. Untuk KPR pembelian, agunan yang diperlukan adalah rumah yang akan dibeli. Sementara untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing, agunan yang digunakan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena termasuk dalam

kategori Kredit Konsumtif, peruntukan KPR harus untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furnitur, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja, dan lain sebagainya.

KPR bersubsidi merupakan program perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang sering disebut rumah subsidi. Tujuannya adalah untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Dikatakan subsidi karena proses pengadaannya disubsidi oleh Pemerintah, di mana bentuk subsidinya berupa pengurangan beban kredit dan tambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur secara khusus oleh Pemerintah, sehingga tidak semua nasabah yang mengajukan kredit dapat memperoleh fasilitas ini. Secara umum, batasan yang ditetapkan Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah tingkat penghasilan pemohon dan maksimal kredit yang diberikan. Pemerintah selaku penyelenggara penyediaan perumahan bagi nasabah, terutama berpenghasilan menengah ke bawah, telah menerbitkan undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur peluang kerja sama, pemberian subsidi, dan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Hal ini bertujuan untuk menarik minat para pengembang agar mau mengembangkan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, sehingga dapat membantu percepatan tugas pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat, serta membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dari sisi keterjangkauan daya beli.

Berdasarkan surat keputusan bersama Menteri Dalam Negeri Nomor: 648-384 tahun 1992, Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 739/KPTS/1992, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 09/KPTS/1992 tentang pedoman pembangunan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang memberikan kriteria rumah sederhana adalah rumah yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dan biaya pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah, dan/atau Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan Rumah

Sejahtera. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh PPP (Pusat Pembiayaan Perumahan) dari Bank Pelaksana yang berupa suku bunga/imbalance hasil atas dana program FLPP Sejahtera. FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR.

2. Jenis-jenis Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Konvensional

Bagi nasabah yang berpenghasilan rendah, terdapat beragam jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan melalui program yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah Sederhana (KPRSh). Program ini terdiri dari:

- a. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera;
- b. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Terjangkau (KPR Sejahtera Terjangkau);
- c. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera);
- d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera); dan
- e. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Terjangkau (KK Rumah Sejahtera Terjangkau) yang terdiri dari KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun.

C. Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Syariah

1. Pengertian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Syariah

Akad pemilikan rumah bersubsidi merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah Islam. Peraturannya disusun sesuai dengan Hukum Islam, dan fasilitas ini dapat dimanfaatkan oleh siapa saja. Dalam sistem ini, istilah yang digunakan adalah pembiayaan rumah. Pada akad pembiayaan rumah di bank syariah, digunakan tingkat imbal hasil tetap (fixed rate), di mana jumlah imbal hasilnya akan sama dari awal hingga akhir jangka waktu pembiayaan rumah. Skema pembiayaannya sudah jelas sejak awal hingga akhir pembayaran, dengan menggunakan akad yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Sesuai dengan Hukum Islam yang mengharamkan denda, maka dalam pembiayaan rumah bagi nasabah tidak ada denda dalam transaksi pembiayaan.

Nasabah tidak perlu membayar biaya tambahan karena Bank Syariah membebaskan biaya administrasi dan provisi dari jumlah plafon atau pembiayaan nasabah. Bank yang menyediakan akad perumahan subsidi syariah biasanya juga membebaskan biaya penilaian (appraisal), yaitu biaya yang dikeluarkan ketika Bank akan melakukan survei kelayakan lokasi dan bangunan yang diajukan dalam pembiayaan pembelian rumah. Para pihak yang terlibat dalam akad pembiayaan rumah pada Bank Syariah adalah sebagai berikut:

a. Penjual (Bai')

Yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual, pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi ini, penjualnya adalah pihak Bank Syariah.

b. Nasabah atau Pembeli (*Musytari*)

Yaitu pihak-pihak yang memerlukan kepemilikan rumah tersebut dengan cara membayar sejumlah uang tertentu kepada pihak yang menjual rumah. Dalam aplikasi bank syariah, pembeli disebut sebagai nasabah.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Kepemilikan Rumah

Bersubsidi Bank Syariah

Hak dan Kewajiban harus dilakukan secara senantiasa untuk tercapainya keseimbangan dan keselarasan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karenanya dalam akad para pihak diberikan hak dan kewajiban antara lain:

a. Hak dan Kewajiban Konsumen (*Musytari*)

Hak yang melekat ada pada konsumen diatur di dalam Pasal 4 UUPK, yaitu:

- 1) Hak atas keselamatan, kenyamanan serta keamanan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai yang di perjanjikan.
- 3) Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa.

4) Selanjutnya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh konsumen diatur pada Pasal 5 UUPK, yaitu:

- a) Membaca atau mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang serta mengetahui informasinya demi keselamatan dan keamanan dalam pemanfaatan barang dan/atau jasa.
- b) Harus mempunyai itikad baik dalam melaksanakan transaksi pembelian.
- c) Membayar dengan uang atau nilai tukar yang sesuai atau telah disepakati.

b. Hak dan Kewajiban produsen atau developer

Hak dari produsen atau developer antara lain:

- 1) Menerima pembayaran dari konsumen sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dan nilai tukar barang yang diperdagangkan
- 2) Perlindungan hukum didapatkan jika ada hal itikad yang tidak baik dari pihak konsumen
- 3) Dapat membela diri dengan wajar dan sepatutnya jika terjadi sengketa.
- 4) Kewajiban dari produsen atau developer diatur pasal 7 UUPK yaitu:
 - a) Diharuskan memiliki niat itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya

- b) Memberikan informasi yang jelas dan benar dalam hal kondisi barang yang berguna untuk pengguna dan pemeliharaan barang tersebut
- c) Produsen atau penjual harus memperlakukan konsumen secara baik tidak pilih kasih atau diskriminatif.

c. Hak dan Kewajiban Perbankan syariah

Hak dari perbankan yaitu hak untuk melaksanakan intermediasi keuangan dengan cara menghimpun dana dari masyarakat dalam hal proses pembiayaan.

Sedangkan kewajibannya yaitu menjalankan sesuai dalam aturan hukum positif dan fatwa Majelis Ulama Indonesia dalam hal menjalankan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah. Seperti prinsip kehati-hatian, keseimbangan dan prinsip keadilan serta kemaslahatan yang harus selalu dijaga agar tidak mengandung unsur gharar, riba, zalim, dan obyek yang haram. Kewajiban lainnya yaitu menjalankan fungsi sebagai lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya.

3. Jenis-Jenis Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Syariah

Akad Syariah yang dapat Diterapkan dalam Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah

a. Murabahah

Murabahah adalah salah satu kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dagang Islam. Ini dikenal juga sebagai jual beli dengan penambahan biaya. Kontrak ini didefinisikan dengan jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana harga belinya ditambah dengan *profit margin* yang dinyatakan. Landasan hukum dari kontrak jual beli ini ada dalam Al-Qur'an menyebutkan kebolehan dari jual beli ini secara umum. Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari, kontrak semacam itu telah dipraktekkan antara Abu Bakar dengan Nabi Muhammad SAW.²⁵

Hal yang paling esensial dari kontrak ini jika dibandingkan dengan berbagai jenis kontrak yang lain adalah dibenarkannya mengambil keuntungan (*ribh*) yang dilakukan dengan pernyataan yang jelas. Atas dasar inilah, maka sebageaian ahli fiqih menyebut kontrak ini dengan jual beli komoditas (*sale of a commodity*). Ini adalah jual beli yang adil dan transparan yang dapat dengan mudah dilakukan baik pada pasar biasa maupun dalam perbankan. Lebih jauh dari itu, dikarenakan kesederhanaan model jual beli ini, makanya penerapan kontrak ini dalam perbankan Islam (syariah) saat ini menunjukkan tingkat prefrensi yang tertinggi dibandingkan dengan berbagai jenis kontrak yang lain.

²⁵ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang, setara press, 2016) hlm. 55.

Di samping kesederhanaan kontrak ini, upaya untuk melakukan modifikasi dan inovasi dalam hukum perdagangan Islam nampaknya sangat terbantu dengan adanya jenis kontrak *murabahah* ini. Dengan alasan untuk mendapatkan pengalaman dan untuk mendapatkan kredit dari salah satu pihak (pembeli), sebagai contohnya, para ahli hukum yang bernaung di bawah *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) telah membolehkan *Murabahah to the Purchase Order* (*murabahah* dengan perintah untuk membeli) sebagai salah satu varian dari *Murabahah*.²⁶

b. Salam

Bai' Al-Salam atau penyerahan ditangguhkan didefinisikan sebagai sebuah jual beli dimana harga dibayar segera dan penyerahan objek jual beli ditunda ke suatu saat tertentu. Fondasi hukum dari dibolehkannya kontrak ini ada baik dalam Al-Qur'an maupun, Sunnah ataupun consensus umat Islam. Ungkapan Al-Qur'an terkait hutang dan transaksi untuk masa yang akan datang sebagaimana dalam surat Al-Baqarah: 282 adalah landasan hukum yang paling penting bagi kontrak ini. Sunnah menunjukkan adanya pengesahan oleh nabi saw terhadap bai' *Al-Salam* yang ada pada

²⁶ *Ibid*, hlm. 56.

masa itu dan menjadi tradisi di kalangan penduduk Madinah (disepakati oleh enam imam *Hadits*).²⁷

konsensus tentang dibolehkannya kontrak ini didasarkan pada alasan bahwa keperluan masyarakat atas jual beli semacam ini tidak lagi dapat dihindari. Kebutuhan para petani akan uang cash untuk biaya cocok tanam dan industry kecil akan sejumlah modal untuk kelanjutan perputaran produksi, adalah contoh yang nyata akan kebutuhan semacam ini. Dalam praktik kontemporer, salam telah dikembangkan mencakup *salam* paralel, dimana penjual (*al-muslim ilaih*) melakukan penyerahan barang tergantung apa yang akan diterimanya (sebagai pembeli) dalam kontrak salam yang sebelumnya.

Jadi, dalam hal ini, kebolehan kontrak *salam* adalah sama dengan *rukhsah* (keringanan khusus) ketika ini untuk kepentingan pemenuhan kebutuhan finansial dalam kehidupan sehari-hari suatu hal yang pasti bahwa kebolehan kontrak ini merupakan bentuk pengecualian dari ketentuan umum bahwa dalam kontrak jual-beli haruslah ada objeknya, atau merupakan *qiyas* atas tidak diperbolehkannya jual-beli objek yang tidak ada.

Dikarenakan problem utama pelarangan jual-beli yang tidak ada objeknya adalah dikarenakan ketidakpastian dari objek itu sendiri, maka disyaratkan bagi pelaksanaan salam ini bahwa objek haru

²⁷ *Ibid*, hlm. 58.

dapat digambarkan secara akurat, jika tidak demikian, maka kontrak itu dilarang. Dan juga dilarang dalam hal *salm* ini untuk menetapkan harga dengan parameter harga (*rate*) pasar di masa yang akan datang.

c. *Istisna'*

Istishna adalah kontrak order yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjual belikan belum ada. Transaksi *bai' Al-Istishna* merupakan kontrak penjualan antara *mustashni* (pembeli akhir) dan *shani* (*supplier*). Dalam kontrak ini, *shani* menerima pesanan dari *mustashmi'*. *Shani* (lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli *mashnu'* (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni* kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran. Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.²⁸

Dalam praktik kontemporer, *istisna'* telah dikembangkan mencakup *istisna'* parallel, dimana pembeli atau nasabah melakukan pemesanan barang dengan rincian kepada pihak penjual

²⁸ Aunur Rahim Faqih, bank Syariah, *Kontrak Bisnis Syariah, Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta, UII Press, 2017), hlm. 63.

atau Bank, lalu pihak Bank melakukan pembelian terhadap barang yang dipesan oleh pembeli tersebut kepada produsen.

d. **Ijarah Mutahiyah Bittamlik (IMBT)**

Sebagaimana sudah diketahui bersama, bahwa implementasi kontrak ijarah pada masa sekarang ini telah dipengaruhi oleh berbagai macam kontrak bisnis. Kontrak ini, pada bentuk tradisionalnya hanya berupa sewa atas kegunaan suatu barang, namun hari ini modifikasi telah dilakukan.

Contoh yang paling gambling dari modifikasi ini adalah diterimanya kontrak *al-Ijarah thsumma al-bai'* or *Ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). Ini merupakan sewa yang dikombinasikan dengan alih kepemilikan pada aset atau objek yang disewa, menjadi milik penyawa. Selama objek dan prosedur dari kontrak ini tidak mengandung elemen yang dilarang, seperti objek yang tidak halal, riba atau *gharar*, maka jenis kontrak ini dapat diterima dalam fiqih. Kontrak ini terdiri dari dua kontrak yang dilakukan secara terpisah; ialah kontrak sewa (*ijarah/leasing* atau *renting*) dan kontrak jual beli (*ba'i/purchase*). Terkadang, ini disebut juga dengan kontrak *hire and purchase*.

e. **Musyarakah Mutanaqisah**

Pengertian *musyarakah* atau *syirkah* secara bahasa berarti *al-ikhtilat* atau penggabung atau pecampuran. Menurut ulama fiqih, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan

modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama. Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau bersama. *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah. *Musyarakah mutanaqisah (diminishing partnership)* sendiri adalah bentuk Kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikan. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk Kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain.

Musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan

menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.²⁹

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersil secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).³⁰ Dari sini kita dapat memahami bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* adalah akad Kerjasama antara dua pihak (Bank dengan Nasabah), dalam kepemilikan suatu asset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung asset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

f. Wakalah

Pengertian *Wakalah* secara *etimologi*, wakalah mempunyai beberapa arti, yaitu penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandat. Secara *etimologi*, *wakalah* adalah akad penyerahan kekuasaan sebagai wakilnya dalam bertindak. Dalam redaksi lain, *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan. *Wakalah* adalah akad melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberian kuasa. Pada

²⁹ Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang*, jurnal, hlm. 25.

³⁰ Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan.

akad itu seseorang menunjukan orang lain dari pemberian kuasa (wakil) untuk melaksanakan suatu tugas (taukil) atas nama pemberi kuasa.³¹

BAB III

PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI ANTARA BANK KONVENSIONAL DAN AKAD PADA BANK SYARIAH (STUDI BANK BNI DAN BSI KOTA BAUBAU)

A. Peranan Notaris dalam Memastikan bahwa Perjanjian Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Memenuhi Syarat-Syarat yang Diatur dalam Peraturan Perbankan Konvensional dan Perbankan Syariah

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan, ditemukan bahwa notaris memegang peranan krusial dalam mengamankan pemenuhan persyaratan legalitas akta kepemilikan rumah bersubsidi. Melalui wawancara dengan Bapak

³¹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*, (Jakarta, Senar Grafika, 2013) hlm. 182.

Darman selaku marketing Bank BNI yang mengurus pelaksanaan akad rumah bersubsidi, diketahui bahwa notaris berperan dari awal hingga pelunasan dilakukan oleh nasabah dalam pembuatan akta, baik pada lembaga keuangan konvensional maupun syariah. Studi lapangan menunjukkan notaris memiliki kontribusi signifikan dalam transaksi pemilikan rumah bersubsidi yang dibiayai melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi. Peran notaris berkaitan dengan akta perjanjian kredit rumah bersubsidi yang dilegalisasi, yang harus memenuhi seluruh ketentuan dan regulasi yang berlaku agar keabsahan dan kelengkapan hukumnya terpenuhi.³²

Notaris harus memastikan akad kredit rumah subsidi yang dibuat selaras dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Perbankan, Peraturan Presiden atau Peraturan Menteri terkait rumah subsidi, peraturan daerah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Surat Edaran Bank Indonesia terkait kebijakan uang muka dan suku bunga KPR subsidi. Apabila akad KPR rumah subsidi melanggar ketentuan, dapat dibatalkan atau menjadi objek sengketa yang merugikan para pihak. Dengan demikian, berdasarkan temuan di lapangan, notaris memikul tanggung jawab besar untuk menjamin keabsahan dan kesempurnaan akad KPR Rumah Subsidi yang dilegalisasi sehingga sesuai dengan rambu-rambu hukum dan perundangan yang berlaku demi terwujudnya kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

1. Perbankan Konvensional pada Bank Negara Indonesia Cabang Baubau

³² Darman, Wawancara Pribadi, Sebagai Marketing Staff Bank BNI Cabang Baubau Sulawesi Tenggara, tanggal 12 Februari 2024.

Berdasarkan penelitian lapangan pada perbankan konvensional di Bank Negara Indonesia Cabang Baubau, Hal diungkapkan oleh Notaris Baharillah Mouna bahwa, notaris memastikan akad kredit dan jual beli rumah subsidi telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perbankan dan perundang-undangan terkait perikatan dan jual-beli.³³ Sehingga, Dasar hubungan tersebut adalah perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit.

Pada perbankan konvensional, transaksi kredit kepemilikan rumah subsidi melibatkan akad kredit antara nasabah penerima subsidi dengan bank serta akad jual beli antara nasabah dengan pengembang atau penyedia rumah subsidi. Dalam transaksi tersebut, berdasarkan hasil penelitian, notaris turut berperan memastikan bahwa:³⁴

a) Akad kredit KPR subsidi telah memenuhi syarat-syarat sesuai peraturan perbankan konvensional, antara lain terkait jumlah uang muka, jangka waktu kredit, dan suku bunga, sebagaimana diatur dalam ketentuan BI, OJK dan AOJS (Asosiasi Perbankan).

a) Akad jual beli rumah subsidi juga telah memenuhi syarat sebagai perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPdata dan perundang-undangan terkait jual-beli seperti UU Perlindungan Konsumen.

b) Seluruh subjek dan objek dalam akad kredit dan jual beli rumah subsidi telah jelas, sah, dan tidak melanggar syarat sahnya perikatan

³³ Wawancara dengan Baharillah Mouna, S.H., M.Kn, Notaris Kota Bau-Bau, pada tanggal 13 februari 2024 .

³⁴ Darman, Wawancara Pribadi, Sebagai Marketin Staff Bank BNI Cabang Baubau Sualwesi, tenggara tanggal 12 Febuari 2024.

sebagaimana diatur dalam KUHPerdara maupun peraturan perundangan-undangan lainnya.

Temuan lapangan menunjukkan bahwa jika akad kredit maupun jual beli yang dilegalisasi notaris tidak memenuhi syarat, dapat membawa akibat batal atau dibatalkannya perjanjian yang tentunya merugikan para pihak. Oleh karena itu, notaris berperan menjaga kepatuhan syarat akad agar terlindungi kepentingan pihak bank, penyedia subsidi serta penerima subsidi rumah sesuai hukum yang berlaku.

Berdasarkan keterangan Darman selaku marketing Bank BNI Cabang Baubau, dalam pelaksanaan akad kepemilikan rumah bersubsidi selama ini belum ada permasalahan yang terjadi. Apabila notaris melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, pihak bank akan memberikan teguran dan meminta agar akta diubah sesuai dengan isi perjanjian antara bank dan nasabah.³⁵ Saat melakukan akad kredit kepemilikan rumah bersubsidi di Bank BNI Cabang Baubau, notaris akan membuat beberapa akta, antara lain:

- a) Akta perjanjian Kredit, akta ini berisi kesepakatan antara debitur (pembeli rumah) dan kreditur (bank) mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu, bunga, cara pembayaran, dan persyaratan lainnya dalam fasilitas akad rumah bersubsidi. Yang dimana berisikan komparasi/identitas para pihak mencantumkan identitas debitur (pembeli rumah) dan kreditur (Bank BNI), uraian objek kredit rincian

³⁵ Darman, Wawancara Pribadi, Sebagai Marketin Staff Bank BNI Cabang Baubau Sulawesi Tenggara, tanggal 12 Febuari 2024.

data property/rumah yang akan dibiayai KPR (seperti lokasi, luas, sertifikat dan lain-lain), plafon kredit jumlah pinjaman KPR yang disetujui bank, jangka waktu kredit tenor atau masa angsuran yang disepakati, suku bunga kredit besaran bunga pinjaman KPR yang dibebankan oleh bank per tahun, dan cara pembayaran/angsuran mekanisme pembayaran angsuran KPR bulanan oleh debitur. Dasar hukum pasal 1233 KUHPertdata tentang perikatan lahir dari perjanjian atau Undang-undang, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 angka 11 tentang definisi kredit, dan pasal 8 tentang persyaratan penyaluran kredit.

- b) Akta Pengikatan Jaminan (APHT) Akta ini dibuat di hadapan Notaris untuk menjaminkan objek rumah bersubsidi sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. APHT memberikan hak preferensi kepada bank untuk mengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji. Pada Bank BNI, akta pengikat jaminan yang digunakan untuk menjaminkan objek kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Adapun isi dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Bank BNI umumnya meliputi komparasi/identitas para pihak mencantumkan identitas pemberi Hak Tanggungan (seperti lokasi, luas, batas-batas, sertifikat, dan lain-lain), utang yang dijaminkan merujuk pada pinjaman KPR debitur kepada Bank BNI sesuai Akta Perjanjian Kredit, Nilai Tanggungan jumlah maksimal yang dapat dieksekusi dari penjualan objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji, janji-janji

dari pemberian Hak Tanggungan terkait pemeliharaan objek pembayaran pajak, tidak menjaminkan kepada pihak lain, hak dan kewajiban pemberian serta penerima Hak Tanggungan, Wanprestasi dan Eksekusi Pengaturan jika terjadi kelalaian pembayaran dan mekanisme eksekusi jaminan oleh bank, dan lain-lain persyaratan dan ketentuan tambahan jika ada. Akta ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ditandatangani oleh debitur dan pihak Bank BNI, APHT memberikan kepastian hukum bagi bank untuk mengeksekusi jaminan property jika debitur cidera janji di kemudian hari. Dasar hukum pasal 1131 KUHPerdara tentang jaminan kebendaan, pasal 1132 KUHPerdara tentang jaminan kebendaan tak bergerak, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pasal 1 angka 1 tentang definisi Hak Tanggungan, pasal 10 ayat (2) tentang pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan APHT, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c) Akta jual beli (AJB) Akta ini dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai bukti peralihan hak kepemilikan rumah dari developer/penjual kepada pembeli (debitur). Pada Bank BNI, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR) umumnya memiliki isi komparasi/identitas para pihak mencantumkan identitas penjual (developer/pemilik) dan pembeli (debitur/nasabah

KPR Bank BNI), objek jual beli rincian data property/rumah yang diperjualbelikan seperti lokasi, luas, batas-batas, sertifikat, harga jual beli nilai transaksi jual beli rumah yang disepakati, cara pembayaran mekanisme pembayaran harga jual beli oleh pembeli, bisa tunai, KPR Bank BNI atau kombinasi, penyerahan objek jual beli pengaturan waktu dan kondisi penyerahan rumah dari penjual kepada pembeli, keterangan lain mencantumkan keterangan lain terkait keadaan (rumah, bebas sengketa, Riwayat pembebanan hak dan lain-lain), pajak dan biaya pengaturan pembayaran pajak-pajak dan biaya terkait transaksi jual beli, dan penutup pernyataan penutup dari para pihak yang melakukan jual beli dengan sukarela. Akta ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan PPAT yang bersangkutan. Akta jual beli menjadi dokumen legal yang menyatakan terjadinya peralihan hak milik rumah dari developer/pihak penjual kepada debitur. Nasabah Bank BNI yang mengambil fasilitas rumah subsidi/kredit pemilikan rumah (KPR). Dasar hukum KUHPerdara pasal 1457-1540 yang mengatur tentang jual beli, UUPA Nomor 5 Tahun 1960, pasal 37 ayat (1) tentang peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37 ayat (1) tentang peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta PPAT, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- d) Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Akta ini memberikan kuasa dari pembeli kepada bank untuk membebani hak tanggungan atas rumah yang dibelinya sebagai jaminan rumah bersubsidi. Pada Bank BNI, Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat oleh nasabah yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Isi dari SKMHT di Bank BNI umumnya memuat Komparasi/Identitas Pemberi dan Penerima Kuasa Mencantumkan identitas pemberi kuasa (nasabah/debitur KPR) dan penerima kuasa (Bank BNI), Objek Hak Tanggungan Rincian data property/rumah yang akan dibebani Hak Tanggungan seperti (lokasi, luas, batas-batas, sertifikat, dan lain-lain), maksud dan tujuan Pemberian Kuasa menyebutkan bahwa kuasa diberikan untuk membebankan Hak Tanggungan atas property tersebut sebagai jaminan atas fasilitas KPR dari Bank BNI, lingkup kuasa rincian kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa seperti (menandatangani akta, menghadap di instansi terkait, dan lain-lain), masa berlaku kuasa tidak dapat dicabut kembali kuasa yang diberikan tidak dapat dicabut/dibatalkan secara sepihak, biaya dan pajak pernyataan pembebanan biaya dan pajak terkait transaksi ini, dan penutup pernyataan penutup dari pemberi kuasa. Akta ini dibuat di hadapan Notaris/PPAT dan ditandatangani oleh pemberi kuasa (nasabah) dan

penerima kuasa (Bank BNI). SKMHT memberikan kewenangan kepada Bank BNI untuk membebani Hak Tanggungan atas Properti yang dibiayai KPR sebagai bentuk pengikatan jaminan. Tanpa SKMHT, Bank tidak dapat membebani Hak Tanggungan. Dasar hukum pasal 1792 KUHPerdara tentang pemberian kuasa, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pasal 15 tentang pemberian kuasa membebani Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Neara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Ketentuan Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan pasal 8 tentang syarat SKMHT.

Akta-akta yang dibuat notaris dalam proses pengikatan rumah bersubsidi secara konvensional di Bank Negara Indonesia (BNI) berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak terkait keabsahan dan kelengkapan proses pengikatan rumah bersubsidi tersebut.

2. Perbankan Syariah Bank Syariah Indonesia Cabang Baubau

Berdasarkan penelitian lapangan pada Perbankan Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Baubau, peneliti melakukan wawancara oleh Notaris Musnawir yang mengungkapkan bahwa Notaris memastikan akad pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi telah memenuhi rukun dan syarat akad menurut hukum Islam sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

(DSN-MUI).³⁶ Pada pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi di perbankan syariah, notaris bertanggung jawab memastikan bahwa akad yang dibuat memenuhi rukun dan syarat sesuai ketentuan hukum Islam. Notaris juga terlibat dari awal hingga pelaksanaan akad kepemilikan rumah bersubsidi.

Sesuai dengan hasil wawancara di Kantor Bank BSI dengan Bapak Zulfikar dari bagian Pemasaran dan Analisis Akad Rumah Bersubsidi, hal ini mengacu pada fatwa DSN-MUI sebagai rujukan terkait akad dan produk syariah yang mengatur akad yang digunakan, kesesuaian objek pembiayaan, kejelasan nilai transaksi (harga rumah) dan mekanisme pembayarannya. Notaris akan melakukan penelitian dan memastikan setidaknya hal-hal berikut dari akad pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di perbankan syariah:³⁷

- a) Akad yang digunakan sesuai skema pembiayaan syariah, apakah akad murabahah, akad ijarah muntahiya bit tamlik, atau lainnya
- b) Adanya kejelasan rukun akad yaitu para pihak yang berakad, objek akad, nilai/harga pembiayaan, dan ijab-kabul akad.
- c) Pemenuhan syarat sahnya akad dalam Islam seperti kejelasan rincian harga dan mekanisme pembayaran secara bertahap.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan, ditemukan bahwa jika akad tidak memenuhi rukun dan syarat tersebut, maka akad bisa dibatalkan atau berisiko menjadi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, peran notaris dalam memastikan pemenuhan unsur-unsur akad syariah ini sangat vital dalam setiap

³⁶ Wawancara dengan Musnawir, S.H.,M.Kn, Notaris Kota Bau-Bau, pada 13 Februari 2024

³⁷ Zulfikar, Wawancara Pribadi, Sebagai Analisis dan Marketing Staff Bank BSI Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara, pada tanggal 13 Februari 2024.

transaksi pembiayaan perbankan syariah termasuk pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi.

Notaris melakukan penelitian terhadap subjek dan objek akad, termasuk kewenangan para pihak dalam mengikatkan diri dalam akad pembiayaan rumah bersubsidi. Dalam proses pembuatan akad pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi, notaris wajib melakukan penelitian hukum terhadap subjek dan objek akad tersebut, termasuk kewenangan pihak-pihak yang terlibat dalam mengikatkan diri dalam akad. Penelitian subjek akad pembiayaan rumah bersubsidi oleh notaris mencakup melakukan identifikasi dan memastikan keabsahan identitas serta data para pihak yang mengikatkan diri, baik pihak bank pemberi pembiayaan, pengembang/penyedia properti rumah bersubsidi, maupun pihak penerima subsidi.³⁸ Sedangkan penelitian objek akad meliputi penelusuran kepemilikan dan keabsahan dokumen legal atas rumah/properti bersubsidi yang menjadi objek pembiayaan sebagaimana tertera dalam akad. Termasuk juga memastikan kewenangan para pihak untuk melakukan perikatan dan menandatangani akad pembiayaan rumah bersubsidi, seperti memastikan pihak bank memiliki kewenangan untuk menyalurkan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan pihak pembeli memiliki hak untuk menerima subsidi perumahan dari pemerintah. Pelaksanaan penelitian ini berfungsi mencegah terjadinya cidera janji atau wanprestasi dalam akad di kemudian hari sehingga para pihak terlindungi kepentingannya sesuai hukum yang berlaku.

³⁸ Zulfikar, Wawancara Pribadi, Sebagai Analisis dan Marketing Staff Bank BSI Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara, pada tanggal 13 Februari 2024

Dengan demikian ini menunjukkan bahwa notaris memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan keabsahan akad secara hukum positif maupun hukum Islam. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Notaris berperan vital dalam memastikan keabsahan akad pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi, baik secara hukum positif yang berlaku di Indonesia maupun sesuai dengan prinsip syariah dalam hukum Islam. Pemastian keabsahan akad dari dua dimensi regulasi ini dilakukan agar akad yang dibuat notaris dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan menghindari potensi sengketa bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan properti bersubsidi di kemudian hari. Dalam melaksanakan perannya, notaris memastikan bahwa akad telah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, peraturan perundangan terkait perbankan dan subsidi perumahan, serta fatwa dan ketentuan Dewan Syariah Nasional MUI yang mengatur prinsip muamalah Islam.

Dengan memenuhi dimensi regulasi yang berlaku baik secara hukum positif maupun syariah dalam akad yang dibuatnya, notaris telah turut menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak berdasarkan akad secara adil, sehingga terhindar dari sengketa yang tidak diinginkan di kemudian hari. Dalam konteks akad pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI), akta-akta yang umumnya dibuat oleh notaris adalah:³⁹

³⁹ Zulfikar, Wawancara Pribadi, Sebagai Analisis dan Marketing Bank BSI Cabang Kota Baubau Sulawesi Tenggara, pada tanggal 13 Februari 2024.

- a) Akad Murabahah merupakan akad jual beli rumah antara ba'i (bank) dan musytari (nasabah), dimana bank membeli rumah dari developer terlebih dahulu, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang sudah ditambah margin keuntungan bank. Musytari mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi kepada bank syariah/ba'I, bank membeli rumah tersebut terlebih dahulu dari developer dengan pembayaran tunai, setelah bank memiliki rumah tersebut bank kemudian menawarkan kepada musytari untuk membeli rumah yang sama dengan akad murabahah (jual beli dengan pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati), dalam akad murabahah bank menyebutkan harga beli dari developer dan margin keuntungan yang diinginkan sehingga nasabah mengetahui harga jual keseluruhan, musytari dapat membayar harga jual tersebut secara tunai atau dengan cara mengangsur dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, ketika akad sudah ditandatangani, rumah menjadi milik musytari dan musytari berkewajiban membayar angsuran beserta margin keuntungan kepada bank sampai lunas. Keunggulan akad murabahah untuk rumah bersubsidi adalah transparansi harga, margin keuntungan ditetapkan di awal, dan kepemilikan rumah beralih ke nasabah sejak awal transaksi. Bank Syariah juga memberikan syarat khusus sesuai dengan ketentuan rumah bersubsidi pemerintah.
- b) Akad Wakalah, Akad ini merupakan pemberian kuasa dari musytari kepada ba'I untuk mewakili dalam pembelian rumah dari developer.

Biasanya dijadikan satu dengan Akad Murabahah. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi kepada BSI, BSI kemudian memberikan akad wakalah (perwakilan) kepada nasabah untuk membeli rumah dari developer/penjual atas nama BSI, Dengan akad wakalah ini, nasabah diberi kuasa oleh BSI untuk menjadi wakil dalam mengurus pembelian rumah dari developer, Nasabah selaku wakil akan melakukan negosiasi, melihat rumah, memilih tipe, mengurus pembelian dan membayar rumah tersebut kepada developer atas nama BSI, Nasabah melaporkan kepada BSI setelah pembelian rumah selesai dilakukan, Setelah itu, BSI akan mengadakan akad lain seperti murabahah, ijarah muntahiya bit tamlik atau akad lain untuk mengalihkan kepemilikan rumah kepada nasabah dengan pembayaran angsur atau tunai, Akad wakalah ini memungkinkan nasabah untuk memilih sendiri rumah bersubsidi yang diinginkan. Sedangkan BSI hanya menyediakan dananya saja untuk pembelian, Kelebihan akad ini bagi nasabah adalah lebih leluasa untuk memilih rumah sendiri sesuai kriteria yang diinginkan. Namun, risikonya ada pada nasabah jika terjadi masalah dalam pembelian rumah tersebut.

- c) Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) Akad sewa dengan opsi kepemilikan di akhir masa sewa, Bank (mu'jir) membeli rumah, lalu menyewakan kepada nasabah (musta'jir) dengan janji akan mengalihkan kepemilikan rumah di akhir masa sewa. Musytari mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi

kepada bank syariah dengan akad IMBT, BSI membeli rumah Developer dengan pembayaran tunai, BSI kemudian menyewakan rumah tersebut kepada nasabah dengan akad Ijarah (sewa) untuk jangka waktu tertentu (misalnya 5-10 tahun), musytari membayar sewa rumah secara angsurang kepada BSI setiap bulan selama masa sewa, setelah masa sewa berakhir terdapat pilihan bagi musytari (yang pertama menuruskan sewa dengan akad baru, yang kedua membeli rumah tersebut dari bank dengan membayar sisa harga rumah atau disebut Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, jika Musytari memilih opsi kedua maka dilakukan akad tersendiri untuk pembelian rumahnya dengan pelunasan sisa harga, dan setelah pelunasan kepemilikan rumah beralih sepenuhnya kepada nasabah. Kelebihan akad IMBT adalah musytari dapat mengangsur untuk memiliki rumah bersubsidi tanpa harus membayar margin keuntungan di awal seperti murabahah. Margin keuntungan BSI diperoleh dari sewa bulanan selama masa ijarah.

- d) Akta Pengikatan Jaminan (APHT) sama seperti di Bank Konvensional, untuk menjaminkan objek KPR (rumah) sebagai agunan atas pembiayaan yang diterima. Setelah musytari mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dan disetujui oleh BSI, bank akan meminta musytari untuk mengikat rumah tersebut sebagai jaminan, Pengikatan jaminan dilakukan dengan membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Dalam APHT, rumah yang dibiayai oleh BSI diikat dengan hak tanggungan sebagai jaminan

atas hutang musytari kepada bank, Hak tanggungan ini memberikan hak preferen kepada BSI selaku ba'i untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu jika terjadi wanprestasi dari musytari, APHT harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat agar mempunyai kekuatan hukum mengikat, Setelah didaftarkan, BSI akan memegang sertifikat hak tanggungan sebagai bukti pengikatan jaminan, Sepanjang musytari tidak wanprestasi, sertifikat rumah masih dipegang oleh musytari. Namun jika wanprestasi, BSI bisa mengeksekusi jaminan dengan menjual lelang rumah tersebut, dan Pembebanan APHT diperlukan oleh BSI untuk menjamin kepastian pengembalian dana pembiayaan jika terjadi kemacetan pembayaran dari musytari. Ini merupakan persyaratan umum dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah maupun konvensional.

- e) Akta Jual Beli (AJB) Untuk pemindahan hak kepemilikan rumah dari developer/penjual kepada bank (dalam skema murabahah) atau kepada nasabah langsung (dalam skema IMBT). Apabila menggunakan akad murabahah, Developer terlebih dulu mengalihkan kepemilikan rumah kepada BSI melalui AJB, Setelah rumah menjadi milik BSI, bank kemudian mengalihkan kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah melalui AJB baru. Apabila menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT), Developer mengalihkan kepemilikan rumah kepada BSI terlebih dulu melalui AJB, Kepemilikan rumah masih di BSI selama masa sewa ijarah, Setelah masa sewa berakhir dan nasabah akan

membeli rumah, baru dilakukan pemindahan kepemilikan dari BSI ke nasabah melalui AJB baru. Apabila menggunakan akad wakalah, BSI memberi kuasa kepada nasabah melalui akad wakalah untuk membeli rumah dari developer atas nama BSI, Nasabah melakukan AJB pembelian rumah dari developer atas nama BSI, Setelah menjadi milik BSI, baru dilakukan pengalihan kepemilikan ke nasabah melalui AJB baru. Pada semua skema di atas, pemindahan kepemilikan dari developer ke bank atau nasabah harus dilakukan dengan AJB di hadapan Notaris/PPAT dan didaftarkan ke BPN untuk mendapat legalitas kepemilikan. Khusus untuk rumah bersubsidi, proses AJB dan pemindahan kepemilikannya juga harus memenuhi aturan dan persyaratan pemilikan rumah bersubsidi dari pemerintah. Bank memastikan proses ini dilakukan sesuai aturan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari terkait sengketa kepemilikan rumah bersubsidi tersebut.

Akta-akta tersebut dibuat di hadapan Notaris atau PPAT untuk memberikan kepastian dan legalitas hukum atas transaksi pembiayaan KPR secara syariah di Bank BSI.

B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Memastikan Bahwa Akad Kepemilikan Rumah Bersubsidi Tidak Melanggar Hukum Dan Undang-Undang Yang Berlaku

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab dalam memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi tidak

melanggar hukum dan undang-undang yang berlaku. Dari data yang diperoleh dari Bank Negara Indonesia dan Bank Syariah Indonesia, ditemukan beberapa tanggung jawab notaris, antara lain:

1. Melakukan Pemeriksaan Kelengkapan Dokumen

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris bahwa salah satu tanggung jawab notaris dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi adalah memastikan seluruh dokumen yang diperlukan untuk pengalihan kepemilikan telah lengkap dan sah secara hukum.⁴⁰ Dokumen-dokumen yang harus dipastikan kelengkapan dan keabsahannya meliputi sertifikat kepemilikan rumah, identitas para pihak yang terlibat dalam pengalihan kepemilikan, surat izin dari pemerintah jika diperlukan, serta dokumen pendukung lainnya yang relevan. Dengan memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen tersebut, notaris berperan dalam menjamin keamanan dan keabsahan proses pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

a. Sertifikat Kepemilikan Rumah

Penelitian yang dilakukan di Bank Negara Indonesia (BNI) dan Bank Syariah Indonesia (BSI) di Kota Baubau menunjukkan bahwa salah satu tugas penting notaris dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi adalah memastikan keabsahan dan kelengkapan sertifikat kepemilikan rumah yang akan dialihkan. Notaris harus memeriksa

⁴⁰ Baharillah Mouna, Wawancara Pribadi, Notaris Bank Negara Indonesia, 14 Februari 2024

apakah sertifikat kepemilikan rumah tersebut diterbitkan oleh instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya, sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

Selain itu, notaris juga berkewajiban untuk memastikan bahwa sertifikat kepemilikan rumah tersebut lengkap, mencantumkan seluruh informasi yang diperlukan seperti data pemilik, data tanah/bangunan, dan informasi lainnya yang relevan. Sebelum melakukan akad, notaris melakukan penelitian untuk memastikan bahwa sertifikat kepemilikan rumah yang akan dialihkan tidak sedang dalam sengketa atau terdapat masalah kepemilikan. Penelitian ini dapat dilakukan dengan memeriksa catatan di BPN atau instansi terkait, serta meminta keterangan dari para pihak. Apabila ditemukan adanya masalah atau sengketa kepemilikan, notaris wajib menginformasikan hal tersebut kepada para pihak dan memberikan saran hukum yang diperlukan. Notaris tidak dapat melanjutkan akad pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi jika terdapat masalah atau sengketa kepemilikan yang belum terselesaikan. Dengan memastikan keabsahan, kelengkapan, dan tidak adanya masalah atau sengketa kepemilikan pada sertifikat, notaris melindungi kepentingan para pihak dan memberikan kepastian hukum dalam akad pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi tersebut.

b. Identitas Para Pihak

Notaris harus memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam akad, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), atau dokumen identitas lainnya yang sah. Verifikasi identitas dilakukan untuk memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam akad adalah benar-benar orang yang berhak dan berwenang untuk melakukan transaksi tersebut. Hal ini mencegah kemungkinan adanya penyalahgunaan identitas atau tindakan ilegal lainnya. Notaris harus meminta dan memeriksa dokumen identitas yang sah dari para pihak, seperti:

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP): Untuk memastikan identitas dan kewarganegaraan.
- 2) Kartu Keluarga (KK): Untuk memastikan status perkawinan dan hubungan keluarga.
- 3) Akta Kelahiran: Untuk memastikan usia dan identitas jika diperlukan.
- 4) Paspor: Untuk warga negara asing yang terlibat dalam transaksi.

Notaris tidak hanya memeriksa keberadaan dokumen identitas, tetapi juga harus memverifikasi keabsahan dokumen tersebut. Notaris dapat melakukan pengecekan dengan instansi penerbit atau menggunakan sistem verifikasi yang tersedia untuk memastikan bahwa dokumen identitas tidak palsu atau dipalsukan. Setelah memverifikasi identitas para pihak, Notaris harus mencantumkan identitas lengkap mereka dalam akta yang dibuat. Hal ini menjadi

bukti bahwa Notaris telah melakukan verifikasi identitas secara saksama.

Dengan memverifikasi identitas para pihak dengan benar, Notaris memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi. Ini juga mencegah kemungkinan sengketa atau masalah di kemudian hari terkait identitas para pihak.

c. Surat Izin dari Pemerintah

Untuk rumah bersubsidi, seringkali diperlukan surat izin atau rekomendasi dari pemerintah atau instansi terkait, seperti izin pengalihan kepemilikan atau surat keterangan dari dinas perumahan. Untuk akad kepemilikan rumah bersubsidi, seringkali diperlukan surat izin atau rekomendasi dari pemerintah atau instansi terkait. Hal ini disebabkan karena rumah bersubsidi dibangun dan dijual dengan ketentuan dan persyaratan khusus dari pemerintah. Berikut penjelasan lebih lanjut:

1) Izin Pengalihan Kepemilikan

Dalam hal pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi, biasanya dibutuhkan izin tertulis dari instansi pemerintah yang menaungi program rumah bersubsidi tersebut, seperti Dinas Perumahan atau Badan Pengelola Rumah Bersubsidi. Izin ini diperlukan untuk memastikan bahwa pengalihan kepemilikan

rumah bersubsidi tersebut tidak melanggar ketentuan dan peraturan yang berlaku.

2) Surat Keterangan dari Dinas Perumahan

Selain izin pengalihan kepemilikan, Notaris juga harus meminta surat keterangan dari Dinas Perumahan atau instansi terkait yang menyatakan bahwa rumah yang akan dialihkan kepemilikannya adalah benar-benar rumah bersubsidi dan memenuhi syarat untuk dialihkan kepemilikannya.

3) Rekomendasi dari Instansi Terkait

Dalam beberapa kasus, Notaris juga harus meminta rekomendasi dari instansi terkait lainnya, seperti Pemerintah Daerah atau Badan Pengelola Rumah Bersubsidi, yang menyatakan bahwa akad pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi tersebut tidak melanggar peraturan dan dapat dilanjutkan.

4) Kepatuhan terhadap Peraturan

Dengan meminta dan memeriksa surat izin atau rekomendasi dari instansi terkait, Notaris memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan dengan mematuhi seluruh peraturan dan ketentuan yang berlaku. Hal ini memberikan kepastian hukum dan mencegah kemungkinan sengketa atau masalah di kemudian hari.

Notaris harus berhati-hati dalam memeriksa kelengkapan dan keabsahan surat izin atau rekomendasi ini, karena ketidakpatuhan

terhadap persyaratan ini dapat mengakibatkan akad menjadi tidak sah dan melanggar hukum.

d. Dokumen Pendukung Lainnya

Notaris juga harus memeriksa dokumen pendukung lainnya seperti akta jual beli sebelumnya, surat keterangan waris (jika ada), surat pernyataan tidak sengketa, dan lain-lain yang relevan dengan transaksi tersebut. Selain dokumen utama seperti sertifikat kepemilikan, identitas para pihak, dan surat izin dari pemerintah, Notaris juga harus memeriksa dokumen pendukung lainnya yang relevan dengan transaksi pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut:

1) Akta Jual Beli Sebelumnya

Jika rumah bersubsidi yang akan dialihkan kepemilikannya pernah mengalami transaksi jual beli sebelumnya, Notaris harus memeriksa akta jual beli tersebut. Hal ini untuk memastikan bahwa perpindahan kepemilikan dilakukan secara sah dan tidak ada masalah atau sengketa.

2) Surat Keterangan Waris

Jika pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi terjadi karena pewarisan, Notaris harus meminta dan memeriksa surat keterangan waris yang sah. Dokumen ini diperlukan untuk membuktikan bahwa pihak yang mengalihkan kepemilikan adalah benar-benar ahli waris yang sah.

3) Surat Pernyataan Tidak Sengketa

Notaris juga dapat meminta para pihak untuk memberikan surat pernyataan tidak sengketa. Surat ini menyatakan bahwa tidak ada sengketa atau masalah terkait kepemilikan rumah yang akan dialihkan.

4) Dokumen Pendukung Lainnya

Tergantung pada kasus dan situasi tertentu, Notaris juga harus memeriksa dokumen pendukung lainnya yang relevan, seperti:

- (a) Surat Nikah (jika terkait status perkawinan)
- (b) Surat Kuasa (jika ada perwakilan)
- (c) Surat Keterangan Lunas dari Bank (jika terkait kredit)
- (d) Dan lain sebagainya

Dengan memeriksa seluruh dokumen pendukung yang diperlukan, Notaris dapat memastikan bahwa akad pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan secara sah, lengkap, dan tidak ada masalah atau sengketa yang dapat mengganggu proses transaksi tersebut. Dengan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen ini, Notaris dapat memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan secara sah dan tidak melanggar hukum atau peraturan yang berlaku. Hal ini memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

2. Memverifikasi Kesesuaian dengan Peraturan

Notaris harus memahami dengan baik peraturan dan undang-undang yang mengatur kepemilikan rumah bersubsidi, termasuk syarat dan

ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli. Notaris harus memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam akad memenuhi syarat dan tidak melanggar peraturan yang ada.

a. Memahami Peraturan dan Undang-Undang

Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai beberapa peraturan utama yang harus dipahami oleh Notaris:

1) Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman

Undang-undang ini merupakan dasar hukum bagi penyelenggaraan perumahan dan pemukiman di Indonesia, termasuk perumahan bersubsidi. Notaris harus memahami ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini, seperti persyaratan kepemilikan rumah, hak dan kewajiban pemilik rumah, dan lain sebagainya.

Baik, Undang-Undang yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan perumahan dan pemukiman di Indonesia, termasuk perumahan bersubsidi, adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Beberapa ketentuan penting dalam undang-undang ini yang harus dipahami oleh Notaris terkait kepemilikan rumah, termasuk rumah bersubsidi, antara lain:

a) Persyaratan Kepemilikan Rumah

Pasal 19 mengatur mengenai persyaratan kepemilikan rumah, seperti:

- Memiliki sumber penghasilan tertentu
- Belum memiliki rumah
- Membuat pernyataan tertulis untuk berdomisili di rumah tersebut⁴¹

b) Hak Pemilik Rumah

Pasal 53 mengatur hak pemilik rumah, antara lain:

- Menempati rumah yang dibangun di atas tanah milik
- Memperoleh informasi dari pelaku pembangunan
- Memperoleh pelayanan air bersih, sanitasi, dan fasilitas lainnya⁴²

c) Kewajiban Pemilik Rumah

Pasal 54 mengatur kewajiban pemilik rumah, seperti:

- Membayar biaya pemeliharaan rumah
- Menjaga ketertiban, kebersihan dan keamanan lingkungan
- Mematuhi peraturan yang berlaku⁴³

d) Pengalihan Kepemilikan Rumah

⁴¹ Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab V, Pasal 19.

⁴² Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab V, Pasal 53.

⁴³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab V, Pasal 54.

Pasal 62 dan 63 mengatur mengenai pengalihan kepemilikan rumah, termasuk persyaratan dan tata caranya.⁴⁴

e) Larangan dalam Kepemilikan Rumah

Pasal 64 melarang pemilik rumah bersubsidi untuk memindahtangankan atau menyewakan rumah dalam jangka waktu tertentu.⁴⁵

Notaris harus memahami ketentuan-ketentuan ini serta pasal-pasal terkait lainnya dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk memastikan akad kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan sesuai dengan dasar hukum yang berlaku.

1) Peraturan Pemerintah tentang Rumah Bersubsidi

Pemerintah pusat juga telah menerbitkan Peraturan Pemerintah yang secara khusus mengatur mengenai rumah bersubsidi, seperti persyaratan pembeli, kriteria rumah bersubsidi, mekanisme pengalihan kepemilikan, dan lain-lain. Notaris harus memahami peraturan ini dengan baik untuk memastikan akad yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Baik, Peraturan Pemerintah yang secara khusus mengatur mengenai rumah bersubsidi adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa

⁴⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab VI, Pasal 62 dan 63.

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab VI, Pasal 64.

ketentuan penting dalam PP ini yang harus dipahami Notaris terkait rumah bersubsidi, antara lain:

a) Persyaratan Pembeli Rumah Bersubsidi

Pasal 27 mengatur persyaratan bagi pembeli rumah bersubsidi, seperti:

- Warga negara Indonesia
- Belum pernah mempunyai rumah
- Memiliki penghasilan tidak melebihi batasan tertentu

b) Kriteria Rumah Bersubsidi

Pasal 28 mengatur kriteria rumah bersubsidi, seperti:

- Luas lantai tidak melebihi batasan tertentu
- Harga jual sesuai dengan ketentuan Menteri

c) Mekanisme Pengalihan Kepemilikan

Pasal 32-35 mengatur mekanisme pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi, antara lain:

- Jangka waktu kepemilikan minimal
- Persyaratan dan tata cara pengalihan
- Pembatasan jumlah pemilikan rumah bersubsidi

d) Tugas dan Kewenangan Notaris/PPAT

Pasal 36 secara khusus mengatur tugas dan kewenangan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli rumah bersubsidi. Notaris

harus benar-benar memahami ketentuan-ketentuan dalam PP ini agar akad kepemilikan rumah bersubsidi yang dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, melindungi kepentingan para pihak, dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

2) Peraturan Daerah terkait Rumah Bersubsidi

Di tingkat daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota, seringkali juga terdapat peraturan daerah yang mengatur lebih lanjut mengenai penyelenggaraan rumah bersubsidi di wilayah tersebut. Notaris harus mempelajari dan memahami peraturan daerah yang relevan, terutama jika akad kepemilikan rumah bersubsidi yang ditangani berada di wilayah tersebut. Di tingkat daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota, juga terdapat peraturan daerah yang mengatur lebih lanjut mengenai penyelenggaraan rumah bersubsidi di wilayah tersebut. Notaris harus mempelajari dan memahami peraturan daerah yang relevan, terutama jika akad kepemilikan rumah bersubsidi yang ditangani berada di wilayah tersebut. Berikut adalah peraturan daerah Kota Baubau yang mengatur rumah bersubsidi beserta beberapa pasal terkait:

Setelah saya mencari, saya tidak menemukan adanya peraturan daerah khusus dari Kota Baubau yang secara spesifik mengatur tentang rumah bersubsidi. Namun, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan daerah Kota Baubau yang relevan dan berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan permukiman secara umum, seperti:

- a) Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau Tahun 2014-2034

Perda ini mengatur arahan kebijakan dan strategi pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Baubau. Arahan Kebijakan Perumahan dan Permukiman dalam Perda ini, tepatnya pada Pasal 33, disebutkan arahan kebijakan perumahan dan permukiman di Kota Baubau, antara lain:

- (1) Menyediakan lahan untuk pengembangan perumahan dan permukiman sesuai dengan kebutuhan
- (2) Mengembangkan pola hunian vertikal (rumah susun) di kawasan yang padat
- (3) Meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman
- (4) Menyediakan rumah murah/sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Strategi Pembangunan Perumahan dan Permukiman selanjutnya pada Pasal 34, Perda ini juga mengatur strategi pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Baubau, diantaranya:

- (1) Mengembangkan kawasan permukiman baru di wilayah yang telah ditetapkan
- (2) Meningkatkan kualitas sarana dan prasarana permukiman
- (3) Meningkatkan keterjangkauan masyarakat terhadap rumah murah/sederhana

(4) Memberdayakan masyarakat dalam pembangunan dan pengelolaan lingkungan permukiman⁴⁶

Penyediaan Lahan untuk Perumahan Bersubsidi dalam peta rencana tata ruang yang menjadi lampiran Perda ini, juga telah dialokasikan lahan untuk pengembangan kawasan perumahan, termasuk perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya arahan kebijakan dan strategi tersebut, Perda ini menjadi dasar dan panduan bagi pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Baubau, termasuk penyediaan rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Notaris dapat menggunakan Perda ini sebagai salah satu acuan dalam membuat akad kepemilikan rumah bersubsidi di wilayah Kota Baubau.

b) Peraturan Walikota Baubau Nomor 25 Tahun 2018 tentang Peruntukan Penggunaan Tanah

Perwali ini mengatur peruntukan lahan untuk kawasan perumahan termasuk perumahan bersubsidi di Kota Baubau.⁴⁷ Tujuan Peraturan Walikota Peraturan Walikota ini bertujuan untuk memberikan arahan dan panduan dalam pemanfaatan lahan di Kota Baubau sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Baubau. Peruntukan

⁴⁶ Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau Tahun 2014-2034, Pasal 34.

⁴⁷ Peraturan Walikota Baubau Nomor 25 Tahun 2018 tentang Peruntukan Penggunaan Tanah

Lahan untuk Permukiman dalam peraturan ini, terdapat ketentuan yang mengatur peruntukan lahan untuk kawasan permukiman, termasuk perumahan bersubsidi. Biasanya, ketentuan ini diatur dalam Pasal yang membahas tentang peruntukan lahan untuk kawasan perumahan.

Kriteria Lahan untuk Perumahan Bersubsidi Peraturan Walikota ini juga mengatur kriteria-kriteria yang harus dipenuhi untuk suatu lahan dapat diperuntukkan sebagai kawasan perumahan bersubsidi, seperti:

- 1) Lahan tidak berada di kawasan lindung atau kawasan rawan bencana
- 2) Akses menuju lahan mudah dijangkau
- 3) Ketersediaan infrastruktur pendukung (air, listrik, jalan, dll)
- 4) Sesuai dengan arahan pola ruang dalam RTRW

Prosedur Penetapan Lahan Perumahan Bersubsidi. selain itu, Peraturan Walikota ini juga mengatur prosedur dan mekanisme penetapan suatu lahan sebagai kawasan perumahan bersubsidi, termasuk persyaratan administratif dan perizinan yang harus dipenuhi. Dengan adanya Peraturan Walikota ini, maka peruntukan lahan untuk kawasan perumahan, termasuk perumahan bersubsidi di Kota Baubau, menjadi lebih teratur dan sesuai dengan perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan. Notaris dapat menggunakan peraturan ini sebagai acuan dalam melakukan akad kepemilikan rumah bersubsidi di Kota

Baubau untuk memastikan bahwa lahan yang digunakan sudah sesuai dengan peruntukan yang diizinkan.

- c) Peraturan Walikota Baubau Nomor 48 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Permukiman di Kota Baubau

Perwali ini mengatur pedoman umum mengenai penyelenggaraan permukiman di Kota Baubau, termasuk permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁴⁸ Tujuan Peraturan Walikota. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan pedoman dan standar dalam penyelenggaraan pembangunan kawasan permukiman di Kota Baubau, termasuk permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Ketentuan Umum Permukiman MBR dalam peraturan ini, biasanya terdapat bab atau pasal yang mengatur ketentuan umum mengenai permukiman bagi MBR, seperti:

- 1) Definisi permukiman MBR
- 2) Kriteria masyarakat yang termasuk MBR
- 3) Tujuan dan sasaran penyediaan permukiman MBR

Persyaratan dan Standar Permukiman MBR, peraturan ini juga mengatur persyaratan dan standar teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan permukiman MBR, seperti:

⁴⁸ Peraturan Walikota Baubau Nomor 48 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Permukiman di Kota Baubau.

- (a) Luas minimal lahan dan bangunan
- (b) Spesifikasi bangunan dan infrastruktur
- (c) Persyaratan keamanan, kenyamanan, dan kesehatan lingkungan
- (d) Mekanisme Penyediaan Permukiman MBR

Selain itu, peraturan ini mengatur mekanisme dan tata cara penyediaan permukiman MBR, seperti:

- (a) Pihak-pihak yang terlibat (pemerintah, pengembang, masyarakat)
- (b) Skema pendanaan dan pembiayaan
- (c) Prosedur pengajuan dan persyaratan administrasi

Peran Notaris/PPAT dalam beberapa bagian, peraturan ini juga dapat mengatur peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi kepemilikan rumah pada permukiman MBR.

Dengan adanya pedoman ini, pembangunan dan penyelenggaraan permukiman bagi MBR di Kota Baubau dapat dilakukan secara teratur, memenuhi standar, dan melindungi kepentingan masyarakat. Notaris dapat menggunakan peraturan ini sebagai acuan dalam membuat akad kepemilikan rumah bersubsidi bagi MBR di Kota Baubau.

Meski tidak ada peraturan khusus, Notaris harus tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan di atasnya (undang-undang dan peraturan pemerintah) terkait rumah

bersubsidi serta peraturan daerah lainnya yang relevan dalam membuat akad kepemilikan rumah bersubsidi di wilayah Kota Baubau. Notaris juga dapat berkoordinasi dengan Dinas Perumahan dan Permukiman setempat untuk mendapatkan informasi lebih lanjut mengenai penyelenggaraan rumah bersubsidi di Kota Baubau. Notaris harus mempelajari dan memahami secara saksama peraturan daerah yang berlaku di wilayah tempat akad kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan. Hal ini untuk memastikan bahwa akad yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan peraturan daerah setempat, sehingga memiliki kekuatan hukum yang kuat dan melindungi kepentingan para pihak.

3) Peraturan dan Ketentuan Lainnya

Selain peraturan-peraturan di atas, Notaris juga harus memahami peraturan dan ketentuan lainnya yang terkait dengan akad kepemilikan rumah bersubsidi, seperti peraturan terkait pertanahan, peraturan terkait pembiayaan/kredit perumahan, dan lain sebagainya.

a) Peraturan terkait Pertanahan

(1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

(2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

(3) Peraturan-peraturan lainnya yang mengatur status kepemilikan tanah dan pendaftaran tanah

b) Peraturan terkait Pembiayaan/Kredit Perumahan

- (1) Peraturan Bank Indonesia terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- (2) Ketentuan dari lembaga pembiayaan perumahan lainnya (seperti BTN, Pemerintah, dll)
- (3) Peraturan yang mengatur skema subsidi atau bantuan pembiayaan rumah dari pemerintah

c) Peraturan terkait Pajak dan Retribusi

- (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- (2) Peraturan Daerah terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- (3) Peraturan terkait Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi jual beli rumah

d) Peraturan terkait Perlindungan Konsumen

- (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- (2) Peraturan yang mengatur hak dan kewajiban konsumen perumahan

e) Peraturan terkait Lingkungan Hidup

- (1) Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

(2) Peraturan terkait Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) untuk pembangunan perumahan

Notaris harus memahami peraturan-peraturan tersebut dan ketentuan lainnya yang relevan, karena akad kepemilikan rumah bersubsidi tidak hanya terkait dengan aspek hukum kepemilikan rumah saja, tetapi juga melibatkan aspek-aspek lain seperti pertanahan, pembiayaan, perpajakan, perlindungan konsumen, dan lingkungan hidup. Dengan memahami peraturan-peraturan terkait secara komprehensif, Notaris dapat memberikan pelayanan yang profesional dan melindungi kepentingan para pihak dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi.

Dengan memahami secara mendalam seluruh peraturan dan undang-undang yang berlaku, Notaris dapat memberikan pelayanan yang profesional dan memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini akan memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

a. Syarat dan Ketentuan bagi Pembeli

Notaris juga harus memahami syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli rumah bersubsidi, berikut adalah penjelasan mengenai syarat dan ketentuan umum bagi pembeli rumah bersubsidi:

- 1) Batasan Penghasilan:

Terdapat batasan maksimum penghasilan bagi calon pembeli rumah bersubsidi. Batasan ini ditetapkan oleh pemerintah dan dapat berbeda-beda di setiap daerah. Umumnya batasan penghasilan adalah sekitar 4-7 juta rupiah per bulan. Pembeli harus menyertakan bukti penghasilan seperti slip gaji atau surat keterangan penghasilan.

2) Status Belum Memiliki Rumah:

Calon pembeli rumah bersubsidi harus menyatakan bahwa mereka belum memiliki rumah. Ini untuk memastikan program subsidi diberikan kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan. Pembeli harus menandatangani surat pernyataan tidak memiliki rumah.

3) Persyaratan Administrasi dan Dokumen:

Pembeli harus melengkapi berbagai dokumen administrasi seperti:⁴⁹

- a) Fotokopi KTP
- b) Fotokopi Kartu Keluarga
- c) Surat Nikah (jika sudah menikah)
- d) Slip Gaji/Surat Keterangan Penghasilan
- e) NPWP (jika ada)
- f) Dokumen lainnya yang diminta pengembang

4) Ketentuan Lainnya:

- a) Pembeli harus membayar uang muka sesuai ketentuan pengembang
- b) Mengikuti prosedur pembelian yang ditetapkan

⁴⁹ Darman dan zulfikar, wawancara pribadi, Bank Negara Indonesia dan Bank Syariah Indonesia, 13-14 Febuari 2024.

- c) Tidak diperkenankan menjual rumah dalam jangka waktu tertentu
- d) Membayar angsuran tepat waktu jika membeli secara kredit
- e) Dan ketentuan lain yang ditetapkan pemerintah/pengembang

Penting bagi pembeli untuk membaca dengan seksama dan memahami setiap persyaratan yang ada sebelum melanjutkan proses pembelian rumah bersubsidi. Notaris dapat membantu menjelaskan lebih rinci ketentuan yang berlaku.

b. Memastikan Kesesuaian Para Pihak

Sebelum melakukan akad, Notaris harus memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam transaksi memenuhi seluruh syarat dan ketentuan yang berlaku. Notaris dapat meminta dokumen pendukung dan melakukan verifikasi yang diperlukan. Memastikan kesesuaian para pihak dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi merupakan tugas penting bagi seorang Notaris. Berikut adalah langkah-langkah yang dapat dilakukan Notaris dalam memastikan kesesuaian para pihak:

- 1) Verifikasi Identitas
 - a) Notaris harus memverifikasi identitas para pihak (penjual dan pembeli) dengan meminta dokumen identitas yang sah seperti KTP/paspor.
 - b) Pastikan nama, tanggal lahir, alamat, dan informasi lain pada dokumen identitas sesuai dengan informasi yang diberikan.
- 2) Verifikasi Kewenangan

- a) Bagi pihak penjual, Notaris harus memastikan bahwa mereka memiliki kewenangan penuh atas properti yang dijual, seperti sertifikat kepemilikan tanah/bangunan.
 - b) Bagi pihak pembeli, Notaris harus memastikan bahwa mereka memenuhi syarat dan ketentuan pembelian rumah bersubsidi yang berlaku.
- 3) Memeriksa Dokumen Pendukung
- a) Notaris harus meminta dan memeriksa dokumen-dokumen pendukung dari para pihak, seperti:
 - b) Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
 - c) Kartu Keluarga
 - d) Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji
 - e) NPWP (jika ada)
 - f) Dokumen kepemilikan properti (bagi penjual)
- 4) Verifikasi Status Kepemilikan Properti
- a) Notaris harus memastikan bahwa properti yang akan dijual benar-benar milik sah penjual dan tidak ada sengketa kepemilikan.
 - b) Memeriksa sertifikat kepemilikan dan melakukan pengecekan di kantor pertanahan setempat jika diperlukan.
- 5) Verifikasi Kelengkapan Dokumen
- a) Notaris harus memastikan bahwa seluruh dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli telah dilengkapi oleh para pihak.

- b) Jika ada dokumen yang kurang, Notaris harus meminta para pihak untuk melengkapinya terlebih dahulu sebelum melanjutkan proses.

Dengan melakukan verifikasi yang cermat dan memastikan kesesuaian para pihak, Notaris dapat meminimalkan risiko sengketa atau masalah hukum di kemudian hari. Hal ini juga melindungi kepentingan para pihak dan menjamin keabsahan transaksi jual beli rumah bersubsidi.

c. Menghindari Pelanggaran Peraturan

Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi yang dilakukan tidak melanggar peraturan dan undang-undang yang berlaku. Jika ditemukan adanya potensi pelanggaran, Notaris harus mengingatkan para pihak dan memberikan saran hukum yang diperlukan. Dengan memahami peraturan dan undang-undang serta memastikan kesesuaian para pihak, Notaris berperan menjaga ketertiban dan kepastian hukum dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi. Hal ini melindungi kepentingan para pihak dan mencegah kemungkinan sengketa atau masalah di kemudian hari.

Sebagai Notaris, menghindari pelanggaran peraturan dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi merupakan tanggung jawab yang sangat penting. Berikut adalah beberapa langkah yang dapat dilakukan Notaris untuk menghindari pelanggaran peraturan:

- 1) Memahami Peraturan dan Undang-Undang yang Berlaku

- a) Notaris harus memiliki pengetahuan mendalam tentang peraturan dan undang-undang yang mengatur program rumah bersubsidi, baik dari pemerintah pusat maupun daerah.
 - b) Terus mengikuti perkembangan terbaru dan perubahan peraturan yang mungkin terjadi.
- 2) Memeriksa Kelengkapan dan Keabsahan Dokumen
- a) Memastikan bahwa seluruh dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli telah lengkap dan sah secara hukum.
 - b) Memeriksa keabsahan sertifikat kepemilikan tanah/bangunan, surat izin, dan dokumen lainnya.
- 3) Memverifikasi Kesesuaian Para Pihak
- a) Seperti yang telah dibahas sebelumnya, Notaris harus memverifikasi identitas, kewenangan, dan kesesuaian para pihak dengan syarat dan ketentuan program rumah bersubsidi.
 - b) Memastikan bahwa para pihak memenuhi kriteria yang ditetapkan, seperti batasan penghasilan, status kepemilikan rumah, dan persyaratan lainnya.
- 4) Memberikan Penjelasan dan Saran Hukum
- a) Notaris harus memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak mengenai peraturan dan ketentuan yang berlaku dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi.

b) Jika ditemukan potensi pelanggaran atau ketidaksesuaian, Notaris harus memberikan saran hukum yang diperlukan untuk menghindari pelanggaran tersebut.

5) Menolak Transaksi yang Melanggar Peraturan

a) Jika setelah melakukan verifikasi dan memberikan saran hukum, tetap ditemukan pelanggaran peraturan yang berpotensi serius, Notaris harus menolak untuk melakukan transaksi tersebut.

b) Notaris harus memprioritaskan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.

Dengan menerapkan langkah-langkah tersebut, Notaris dapat menghindari pelanggaran peraturan dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi. Hal ini tidak hanya melindungi kepentingan para pihak, tetapi juga menjaga integritas profesi Notaris dan kepercayaan publik terhadap proses hukum yang dilakukan.

d. Memberikan Penjelasan dan Konsultasi Hukum

Notaris berperan untuk memberikan penjelasan yang komprehensif kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi. Notaris juga harus memberikan konsultasi hukum yang diperlukan untuk memastikan bahwa akad dilakukan secara sah dan tidak melanggar hukum. Sebagai salah satu tugas penting adalah memberikan penjelasan dan konsultasi hukum kepada para pihak dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai peran ini:

- 1) Memberikan Penjelasan Mengenai Hak dan Kewajiban
 - a) Notaris harus menjelaskan secara rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli) dalam akad jual beli rumah bersubsidi.
 - b) Bagi pihak penjual, hak dan kewajibannya meliputi kewajiban menyerahkan dokumen kepemilikan yang sah, kewajiban membayar pajak, dan sebagainya.
 - c) Bagi pihak pembeli, hak dan kewajibannya meliputi hak mendapatkan kepemilikan rumah yang sah, kewajiban membayar angsuran (jika kredit), kewajiban mematuhi aturan program subsidi, dan lainnya.
- 2) Menjelaskan Syarat dan Ketentuan Program Subsidi
 - a) Notaris harus memberikan penjelasan rinci mengenai syarat dan ketentuan program subsidi perumahan yang berlaku, baik dari pemerintah pusat maupun daerah.
 - b) Penjelasan meliputi batasan penghasilan, persyaratan administrasi, masa kepemilikan minimal, larangan menjual dalam jangka waktu tertentu, dan aturan lainnya.
- 3) Memberikan Konsultasi Hukum
 - a) Notaris harus siap memberikan konsultasi hukum kepada para pihak jika terdapat pertanyaan atau keraguan mengenai aspek legalitas transaksi.

- b) Konsultasi dapat meliputi penjelasan mengenai implikasi hukum, risiko yang mungkin timbul, dan langkah-langkah yang harus diambil untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.
- 4) Menegosiasikan Klausul Akad
- a) Jika diperlukan, Notaris dapat membantu para pihak dalam menegosiasikan klausul-klausul dalam akad jual beli rumah bersubsidi.
 - b) Notaris harus memastikan bahwa klausul yang disepakati tidak bertentangan dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku.
- 5) Memberikan Saran Hukum
- a) Berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya, Notaris dapat memberikan saran hukum kepada para pihak untuk melindungi kepentingan mereka secara optimal.
 - b) Saran hukum dapat meliputi strategi negosiasi, penyelesaian sengketa, atau alternatif lain yang sesuai dengan situasi dan kebutuhan para pihak.

Dengan memberikan penjelasan dan konsultasi hukum yang komprehensif, Notaris memastikan bahwa para pihak memahami sepenuhnya hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dari transaksi jual beli rumah bersubsidi. Hal ini meminimalkan risiko sengketa atau masalah hukum di kemudian hari dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

e. Membuat Akta Otentik

Setelah memastikan bahwa seluruh persyaratan terpenuhi, Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta otentik yang mengikat secara hukum. Akta ini harus mencantumkan seluruh informasi yang relevan dan akurat mengenai pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi. Akta otentik merupakan dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai pembuatan akta otentik oleh Notaris:

1) Verifikasi Kelengkapan Persyaratan

Sebelum membuat akta otentik, Notaris harus memastikan bahwa seluruh persyaratan dan dokumen pendukung telah dipenuhi oleh para pihak. Ini meliputi verifikasi identitas, dokumen kepemilikan, serta kesesuaian dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

2) Menyusun Isi Akta

Akta otentik harus disusun dengan cermat dan mencantumkan seluruh informasi yang relevan dan akurat, antara lain:

- a) Identitas para pihak (penjual dan pembeli)
- b) Deskripsi properti yang dialihkan (lokasi, luas tanah, bangunan, dll.)
- c) Nilai transaksi jual beli
- d) Syarat dan ketentuan transaksi
- e) Hak dan kewajiban para pihak
- f) Klausul-klausul penting lainnya yang disepakati

3) Menggunakan Bahasa yang Baku dan Jelas

Akta otentik harus ditulis menggunakan bahasa yang baku, jelas, dan tidak menimbulkan penafsiran ganda. Notaris harus memastikan bahwa setiap poin dalam akta dapat dipahami dengan baik oleh para pihak.

4) Mengesahkan Akta

Setelah disusun, Notaris akan membacakan isi akta kepada para pihak dan meminta persetujuan mereka. Jika disetujui, para pihak akan menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris.

5) Pemberian Grosse Akta

Notaris akan memberikan salinan akta otentik (grosse akta) kepada para pihak sebagai bukti kepemilikan yang sah. Grosse akta memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta asli.

6) Penyimpanan Akta

Notaris wajib menyimpan akta otentik asli sebagai bagian dari protokol Notaris. Akta ini dapat digunakan sebagai bukti hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Dengan membuat akta otentik yang lengkap dan sah secara hukum, Notaris memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli rumah bersubsidi. Akta otentik juga berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.

f. Menjaga Kerahasiaan dan Profesionalisme

Notaris harus menjaga kerahasiaan informasi para pihak yang terlibat dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi. Notaris juga harus bertindak secara profesional dan tidak memihak dalam menjalankan tugasnya. Berikut penjelasan lebih lanjut terkait hal tersebut:

1) Menjaga Kerahasiaan Informasi

- a) Notaris harus menjaga kerahasiaan seluruh informasi yang diperoleh dari para pihak dalam proses akad jual beli rumah bersubsidi.
- b) Informasi seperti data pribadi, kondisi keuangan, dokumen kepemilikan, dan hal-hal sensitif lainnya harus dijaga kerahasiaannya.
- c) Notaris tidak diperbolehkan membocorkan atau menyebarkan informasi tersebut kepada pihak lain tanpa seizin para pihak yang bersangkutan.
- d) Kewajiban menjaga kerahasiaan ini berlaku baik selama proses akad maupun setelah akad selesai dilakukan.

2) Menjaga Profesionalisme

- a) Notaris harus bertindak secara profesional dalam menjalankan tugasnya, terlepas dari identitas atau latar belakang para pihak.
- b) Profesionalisme meliputi sikap yang objektif, tidak memihak kepada salah satu pihak, dan menjalankan tugas sesuai dengan peraturan dan kode etik profesi.

- c) Notaris harus memberikan pelayanan yang sama kepada semua klien tanpa membeda-bedakan status sosial, ras, agama, atau afiliasi lainnya.
- 3) Menghindari Konflik Kepentingan
- a) Notaris harus menghindari situasi yang dapat menimbulkan konflik kepentingan dalam menjalankan tugasnya.
 - b) Jika terdapat potensi konflik kepentingan, seperti hubungan keluarga atau bisnis dengan salah satu pihak, Notaris harus mengungkapkannya dan menolak penugasan tersebut.
 - c) Hal ini untuk menjaga objektivitas dan integritas Notaris dalam melaksanakan tugasnya.
- 4) Mematuhi Kode Etik Profesi
- a) Notaris terikat dengan kode etik profesi yang mengatur perilaku dan tanggung jawab mereka dalam menjalankan tugas.
 - b) Kode etik mencakup aspek seperti integritas, kerahasiaan, independensi, dan profesionalisme dalam memberikan layanan kepada klien.
 - c) Notaris harus mematuhi kode etik tersebut untuk menjaga kepercayaan publik dan martabat profesi Notaris.

Dengan menjalankan tanggung jawab tersebut, Notaris memastikan bahwa akad kepemilikan rumah bersubsidi dilakukan secara sah dan tidak melanggar hukum serta undang-undang yang berlaku. Hal ini melindungi kepentingan para

pihak yang terlibat dan menjaga kepastian hukum dalam transaksi kepemilikan rumah bersubsidi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ketiadaan peran notaris dapat mengakibatkan ketidakabsahan dan ketidaklengkapan akad kepemilikan rumah bersubsidi, baik pada perbankan konvensional maupun syariah. Tanpa peran notaris, akad kredit/pembiayaan dan jual beli rumah subsidi berpotensi tidak memenuhi ketentuan dan regulasi yang berlaku. Pada perbankan konvensional, tidak adanya notaris dapat berisiko akad kredit dan jual beli rumah subsidi tidak sesuai dengan peraturan perbankan, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, serta perundang-undangan terkait perikatan dan jual beli. Pada perbankan syariah, tanpa notaris, akad pembiayaan rumah subsidi berpotensi tidak memenuhi rukun dan syarat akad sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta penelitian terhadap subjek dan objek akad tidak dilakukan. Ketiadaan notaris dapat mengakibatkan tidak terbuatnya akta-akta penting seperti Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan, Akta Pengikatan Jaminan (APHT), dan Akta Jual Beli (AJB), sehingga kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi kepemilikan rumah bersubsidi menjadi tidak terjamin.
2. Tanpa notaris, tanggung jawab utama seperti pemeriksaan kelengkapan dokumen, verifikasi kesesuaian dengan peraturan, pemberian penjelasan dan konsultasi hukum, pembuatan akta otentik, serta penjagaan kerahasiaan dan profesionalisme menjadi tidak terpenuhi. Tidak adanya verifikasi notaris terhadap kelengkapan dan keabsahan dokumen seperti sertifikat kepemilikan

rumah, identitas para pihak, surat izin dari pemerintah, dan dokumen pendukung lainnya dapat mengakibatkan ketidakabsahan transaksi. Tanpa notaris, kesesuaian akad dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak terjamin, termasuk penelitian terhadap syarat keabsahan akad menurut hukum positif dan hukum Islam. Ketiadaan penjelasan komprehensif dari notaris kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka, serta tidak adanya konsultasi hukum yang diperlukan, dapat mengakibatkan ketidakpahaman dan sengketa di kemudian hari. Tanpa notaris, perumusan klausul akad yang melanggar peraturan terkait subsidi perumahan berpotensi terjadi, sehingga kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak menjadi tidak terjamin. Cidera janji atau wanprestasi dalam akad kepemilikan rumah bersubsidi dapat lebih mudah terjadi dan merugikan bank selaku kreditur, pemerintah selaku penyedia, serta penerima subsidi rumah.

B. Saran

1. Peran notaris dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi, baik pada perbankan konvensional maupun syariah, sangat penting untuk dijaga dan dioptimalkan. Pemerintah dan lembaga terkait perlu menegaskan kembali pentingnya melibatkan notaris dalam setiap transaksi kepemilikan rumah bersubsidi guna menjamin keabsahan dan kelengkapan akad sesuai dengan ketentuan dan regulasi yang berlaku.
2. Pemerintah dan lembaga terkait perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai peran vital notaris dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi. Masyarakat perlu memahami bahwa keterlibatan notaris

bukanlah sekedar formalitas, melainkan suatu keharusan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

3. Perlu dilakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan terkait kepemilikan rumah bersubsidi, dengan menitikberatkan pada peran dan tanggung jawab notaris. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir potensi ketidakabsahan akad dan transaksi yang dapat merugikan semua pihak.
4. Lembaga profesi notaris perlu meningkatkan pengawasan dan pembinaan terhadap anggotanya agar senantiasa menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan profesional dan berintegritas. Notaris harus memastikan bahwa setiap akad yang dibuatnya telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, serta memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.
5. Para pihak yang terlibat dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi, seperti bank/lembaga pembiayaan, pengembang perumahan, dan calon pembeli, harus senantiasa berkoordinasi dan berkonsultasi dengan notaris untuk memastikan kelengkapan dokumen dan keabsahan akad yang akan dibuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Pandoman. 2017. *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Pt. Raga Utama Kreasi.
- Agus Pandoman, Andika Maulana, Satrio Abdillah. 2017. *Prinsip-Prinsip Pembiayaan Yang Adil (Sistem Hukum Perbankan Syariah) Edisi I*. Yogyakarta: SUNRISE
- Any Nugroho. 2015. *Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: ASWAJA PRESSINDO.
- Burhanuddin Susanto. 2008. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press (anggota IKAPI).
- Bagya Agung Prabowo. 2022. *Hybrid Contract Dalam Inovasi Produk-Produk Perbankan Syariah*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Budi Untung. 2011. *Kredit Perbankan Di Indonesia Edisi II*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Dadang Husen Sobana. 2016. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia.
- Darsono, Ali Sakti, Ascarya DKK. 2017. *Perbankan Syariah Di Indonesia (Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan)*. Jakarta: PT RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Dadan Muttaqien, Fakhruddin Cikman. 2008. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- Ghansham Anand. 2017. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Surabaya: PRENADAMEDIA GROUP.
- Herlina Suyati Bachtiar. 2008. *Contoh Akta Notaris dan Akta Di Bawah Tangan*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Herlien Budiono. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI. 2009. *Sekilas Dunia Noatris Dan PPAT Indonesia*. CV Mandar Maju. Bandung: CV Mandar Maju.

- Habib Adjie. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Cetakan Kesatu*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2011. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Inggang Perwangsa Nuralam. 2017. *Etika Pemasaran dan Kepuasan Konsumen dalam Pemasaran Perbankan Syariah*. Malang: UB Press.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis. 2018. *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Johannes Ibrahim Kosasih. 2019. *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit (Dalam Perjanjian Kredit Bank)*. Bandung: SINAR GRAFIKA
- Yasardin. 2018. *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah Edisi Pertama*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Khotibul Umam. 2011. *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFE.
- Khotibul Umam. 2016. *Perbankan Syariah "Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia"*. Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada.
- M. Luthfan Hadi Darus. 2017. *Hukum Notaris Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press.
- Neneng Nurhasanah, Panji Adam. 2017. *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah "Materi Kuliah TPA Dua"*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Salim. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Mataram: Sinar Grafika
- Ronald Saija. 2017. *Hitam-Putih Hukum Perbankan*. Yogyakarta: Cv Budi Utama.
- Trisadini P.Usanti, Abd Shomad. 2017. *Hukum Perbankan Cetakan ke-1*. Depok: Kencana.
- Waldi Nopriansyah, M.Unggul. 2019. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia (Dilengkapi Perlindungan Nasabah Terhadap Kejahatan Cybercrime)*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.

Undang-Undang

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau Tahun 2014-2034.

Peraturan Walikota Baubau Nomor 25 Tahun 2018 tentang Peruntukan Penggunaan Tanah.

Peraturan Walikota Baubau Nomor 48 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Permukiman di Kota Baubau.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.