

PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM MENGOPTIMALKAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Ananda Yunne Pangerti Ningtyas*, Liza Priandhini.**

Magister Kenotariaatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia
Kampus UI, Jalan Margonda Raya, Pondok Cina, Beji, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok,
Jawa Barat 16424.

E-Mail : anadayunne@gmail.com, lizapriandhini@yahoo.com

Naskah diterima : 15/11/2021, revisi : 30/11/2021, disetujui 01/01/2022

Abstract

The management of flats is one of the government ways to provide opportunities for the community to have a decent, good, and healthy place to live as mandated by Article 28H paragraph (1) of the 1945 Constitution. The government has built flats, but they have not been implemented optimally, as evidenced by the high number of abandoned flats. The Abandoned flats happen because parties do not perform the maintenance of the flat following the statutory regulations. The operation of flats has been regulated by Law Number 20 of 2011 on Flats, whereas its administration is regulated by Government Regulation Number 13 of 2021. Notaries and PPAT have critical roles as public officials who make an authentic deed to a legal act, namely the sale and purchase agreement (PPJB) and the sale and purchase deed (AJB). Notaries can assist in the maintenance of flats with the establishment of Regulation of the Minister of Public Works and Housing number 11/PRT/M/2019 on the Pre -Sale and Purchase Agreement System, thus the Ministerial Regulation can be used as a guideline by Notaries in making PPJB. PPAT in making AJB must also understand the form of proof of ownership of the apartment unit. Notaries in carrying out their duties and authorities must be in accordance with the Notary Office Law and the Notary Code of

Keywords : Management of flat, Notary, PPAT

Abstrak

Penyelenggaraan rumah susun merupakan salah satu cara pemerintah dalam memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak, baik dan sehat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Pemerintah telah melakukan penyelenggaraan rumah susun namun belum terlaksana secara optimal dengan tingginya kasus rumah susun yang terbengkalai. Rumah susun yang terbengkalai disebabkan para pihak yang tidak melakukan penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan rumah susun telah diatur dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintahan Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Notaris dan PPAT memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik terhadap suatu perbuatan hukum, yakni perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta jual beli (AJB). Notaris dapat membantu penyelenggaraan rumah susun dengan dibentuknya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dengan demikian Peraturan Menteri tersebut dapat dijadikan pedoman oleh notaris dalam membuat PPJB. PPAT dalam membuat AJB juga harus memahami bentuk bukti kepemilikan atas satuan rumah susun. Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Kata kunci: Penyelenggaraan Rumah Susun; Notaris; PPAT.

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terpadat di dunia. Kepadatan penduduk tersebut tidak hanya terjadi di kota-kota besar, namun juga meluas kepinggiran kota lainnya. Hal ini menimbulkan permasalahan mengenai pengaturan dan ketersediaan tempat tinggal. Masyarakat Indonesia berhak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang layak, baik dan sehat. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa adanya setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak untuk memperoleh pelayanan kesehatan. Lingkungan tempat tinggal dapat mempengaruhi tumbuh kembang, pembentukan watak dan kepribadian bangsa dalam membangun manusia Indonesia yang mandiri, dan produktif.

Pemerintah wajib mewujudkan apa yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan negara bertanggung jawab untuk melakukan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal di rumah yang layak dan terjangkau agar terciptanya masyarakat yang sehat. Permintaan yang tinggi akan kebutuhan perumahan namun lahan yang terbatas menjadi salah satu alasan dilakukannya pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun yang dilakukan oleh pemerintah dan pelaku pembangunan (atau developer) merupakan salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, mengurangi penggunaan tanah dan penataan kota yang lebih baik.¹ Penyelenggaraan rumah susun diharapkan dapat mendorong pembangunan di perkotaan dan meningkatkan kualitas permukiman masyarakat Indonesia.

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan keadilan dan pemerataan. Hasil pembangunan di bidang rumah susun diharapkan dapat dinikmati oleh seluruh rakyat secara proposional. Asas keterjangkauan dan kemudahan juga harus dilakukan agar rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat dan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penyelenggaraan rumah susun belum juga mencapai titik maksimal. Hal ini dapat dilihat banyaknya rumah susun yang terbengkalai baik di kota-kota besar maupun di kota-kota yang sedang berkembang. Bangunan rumah susun yang dibiarkan begitu saja baik yang masih dalam proses pembangunan maupun yang sudah selesai, memberikan kerugian besar kepada banyak pihak.

Pengadaan dan pengalokasian tanah untuk rumah susun yang terbelengkalai tidak memberikan manfaat sebagaimana semestinya. Rumah susun tersebut seharusnya dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat namun sekarang dibiarkan begitu saja selama bertahun-tahun yang mana bangunan rumah susun mulai mengalami kerusakan karena tidak dikelola dan dirawat dengan baik. Permasalahan rumah susun yang tersebut dapat disebabkan oleh tidak dipenuhinya aspek legalitas dan syarat-syarat pembangunan, pemasaran, pengelolaan dan peningkatan kualitas yang tidak dilakukan dengan baik, dan pelanggaran-pelanggaran lain terhadap peraturan perundang-undangan rumah susun.

¹ Suriansyah Murhaini. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika. h.. 1.

Notaris memiliki peran dan fungsi yang penting dalam mengoptimalkan penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya. Akta autentik yang dibuat notaris adalah bukti sempurna, artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut.

Peran utama notaris dalam penyelenggaraan rumah susun yakni membuat perjanjian pengkibatan jual beli (PPJB) yang merupakan perjanjian awal sebelum dilakukannya pengikatan jual beli. Pemerintah telah mengatur hal-hal yang harus dituangkan dalam PPJB beserta syarat-syarat yang harus dipenuhi agar PPJB dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Notaris diharapkan dapat membantu pemerintah dalam meminimalisir permasalahan rumah susun terutama apabila ada developer yang ingin melakukan penandatanganan PPJB namun belum memenuhi syarat-syarat yang sudah ditetapkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT) adalah pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta pertanahan dengan dibantu pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan setempat. Kontribusi PPAT dalam penyelenggaraan Rumah Susun di Indonesia ialah membuat akta jual beli. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT bersifat tunai, riil dan terang.

Tujuan penulisan ini yakni mengkaji dan mengetahui peran Notaris dan PPAT dalam mengoptimalkan penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Dengan mengetahui peran notaris-PPAT maka notaris-PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan UUJN dan Kode Etik akan selalu mengemban kepercayaan masyarakat dan bersikap profesional dengan menjunjung tinggi nilai etika dan moral khususnya terhadap penyelenggaraan rumah susun. Kemudian menganalisa hukum penyelenggaraan rumah susun terutama terkait hak atas rumah susun yang pengaturannya berbeda dengan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Penelitian ini akan fokus pada hak kepemilikan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) dan peraturan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintahan Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP Rumah Susun). Selain itu juga akan fokus pada peran Notaris-PPAT dalam memberikan perlindungan kepada para pelaku pembangunan dan pembeli satuan rumah susun (sarusun) terkait penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Berdasarkan uraian pendahuluan ini maka Penulis tertarik mengangkat judul "Peran Notrais-PPAT dalam mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun di Indonesia".

B. Metode Penelitian

Penelitian ini berbentuk yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang mengkaji suatu aturan atau norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian menggunakan bentuk yuridis normatif karena ingin menganalisis peran notaris-PPAT dalam penyelenggaraan Rumah Susun di Indonesia berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, jurnal, dan tesis atau hasil penelitian lainnya.

C. Hasil Dan Pembahasan

Hak Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah susun di Indonesia terbagi menjadi 4 (empat) jenis, yakni :

1. Rumah Susun Umum, untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah Susun Khusus, untuk kebutuhan khusus;
3. Rumah Susun Negara, dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;
4. Rumah Susun Komersial, untuk mendapatkan keuntungan.

Kepemilikan rumah susun menitikberatkan bahwa suatu benda atau bangunan dapat dimiliki secara bersama-sama.² Dalam kepemilikan rumah susun terdapat beberapa benda yang dimiliki dan digunakan secara bersama-sama oleh pemilik satuan rumah susun, yakni:

1. Tanah bersama merupakan sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan bangunan gedung.
2. Bagian bersama merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Bagian bersama terdiri dari pondasi bangunan, koridor, lobby, dinding, tangga darurat, dan lain-lainnya.
3. Benda bersama merupakan benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki secara bersama-sama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama terdiri dari lift, kolam renang, fasilitas gym, pertamanan di luar bangunan rumah susun, jaringan air-listrik-gas, generator listrik, dan lainnya.

Hubungan hukum tanah menyangkut pula benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut. Dalam hal kepemilikan tanah dan bangunan terdapat 2 (dua) asas, yakni :

1. Asas peletakan vertikal, adalah asas yang menitikberatkan pada kepemilikan tanah dan segala benda yang berada di atas tanah tersebut menjadi satu kesatuan. Pasal 571 KUHPerdara mengatur bahwa kepemilikan atas sebidang tanah juga meliputi kepemilikan atas segala benda yang berada di atas dan di dalam tanah tersebut.
2. Asas pemisahan horizontal, adalah asas yang menitikberatkan pada pemisahan kepemilikan tanah dan segala benda yang melekat di atasnya. Asas ini digunakan dalam hukum tanah adat. Terhadap asas pemisahan horizontal terdapat 3 (tiga) kepemilikan yang dapat dilakukan:
 - a. atas tanahnya saja;

² Sri Seodewu Hasjchocn Sofwan. (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty. h. 80

- b. hanya meliputi bangunan dan/atau tanaman saja, yang dapat dibongkar atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan; dan
- c. meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman yang berada di atasnya, dalam hal ini harus dinyatakan secara jelas dan tegas.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah kepada pemegang hak diberikan surat tanda bukti hak. Surat kepemilikan tersebut digunakan sebagai bukti bahwa dirinyalah yang berhak atas tanah tersebut. Data pemilikan tanah dikumpulkan dalam suatu kantor pertanahan dimana masyarakat dapat melihat data-data tersebut sesuai dengan kepentingannya. Kebenaran dan pertanggungjawaban atas data tersebut berdasarkan sistem publikasi yang digunakan oleh suatu negara. Sistem publikasi terbagi menjadi 2 (dua) yakni:³

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak, yang mana buku tanah sebagai bentuk penyimpanan hak dan penyimpanan data yuridis dan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Seseorang yang namanya dicatatkan dalam buku tanah maka dirinyalah yang berhak atas suatu tanah. Pemegang hak dilihat pada siapa yang namanya tercatat bukan melihat pada perbuatan hukumnya pengalihan hak. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan sehingga masyarakat dapat mempercayai sepenuhnya atas kebenaran data-data yang tercantum dan mempunyai kekuatan pembuktian multak dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Dengan dilakukannya pendaftaran atau pencatatan dalam buku tanah dengan nama pemegang hak yang baru, dengan demikian pemegang hak yang lama tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut.

2. Sistem Publikasi Negatif

Sistem ini menggunakan sistem pendaftaran akta, yakni perpindahan hak atas tanah ditentukan oleh perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sistem ini asas dari hukum romawi yakni orang tidak dapat mengalihkan sesuatu hak melebihi apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, data yang disediakan tidak boleh dipercayai sepenuhnya karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Pembeli dapat menghadapi gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dirinya berhak atas tanah tersebut walaupun telah dilakukan pendaftaran

Hukum Agraria Indonesia menganut sistem publikasi negatif mengandung unsur positif. Sistem ini bukan merupakan sistem negatif murni sebagaimana diterangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa dengan dilakukan pendaftaran akan diberikan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian bersifat kuat. Selain itu juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2), dan 38 ayat (2) UUPA serta Pasal 206 dan 207 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Kepemilikan hak atas satuan rumah susun terbagi menjadi dua. Pertama, Satuan Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun), merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun (sarusun) di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan lahan (HPL). SHM Sarusun

³ Boedi Harsono. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti. h. 81-82

⁴ Ibid.

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat. SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Bentuk SHM Sarusun adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, meliputi :⁵

1. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak bersama dan bagian bersama;
2. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang menunjukkan sarusun yang dimiliki;
3. Pertelaan mengenai besar bagian hak bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Kedua, Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG Sarusun) merupakan bukti tanda kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah wakaf dengan cara sewa. SKBG Sarusun diterbitkan oleh pemerintah daerah setempat dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan fidusia. SKBG Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, terdiri dari :

1. Salinan buku bangunan gedung;
2. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang menunjukkan sarusun yang dimiliki;
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama.

Berdasarkan uraian kepemilikan hak atas satuan rumah susun maka dapat dipahami bahwa kepemilikan SHM Sarusun menganut asas perlekatan vertikal yang mana kepemilikan tersebut meliputi tanah, satuan rumah susun, benda bersama, dan bagian bersama. Sedangkan Kepemilikan dengan SKBG Sarusun menganut asas pemisahan horizontal dimana kepemilikan hanya meliputi satuan rumah susun, bagian bersama serta benda bersama dan untuk kepemilikan tanah tidak menjadi satu kesatuan dengan segala benda yang berada di atasnya.⁶

Para developer dan calon pembeli wajib mengetahui bahwa jangka waktu berlakunya SKBG Sarusun yang berdiri di atas barang milik negara/daerah baik tanah atau tanah wakaf tidak melebihi jangka waktu sewa atas tanah. Dengan demikian, harus diperhatikan pula kapan berakhirnya perjanjian sewa atas tanah. Sedangkan rumah susun yang dibangun oleh mitra di atas tanah wakaf, akan dialihkan apabila jangka waktu perjanjian sewa telah berakhir dan tidak diperpanjang.

Peran Notaris-PPAT dalam Penyelenggaraan Rumah Susun di Indonesia

Lembaga notariat timbul dari kebutuhan di masyarakat yang membutuhkan adanya alat bukti tertulis dalam memenuhi hubungan hukum atau perbuatan hukum yang mereka lakukan.⁷ Lembaga Notariat timbul karena kehendak masyarakat, bukan karena keinginan kelompok ataupun pemerintah.

⁵ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun*. PP No 13 Tahun 2021. Pasal 41

⁶ Betty Rubianti, Yai Pujiwati, Mulyani Djakaria. (2015). "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)". *Sosiohumaniora: Journal of Social Sciences and Humanites*. Vol 17 No. 2. h. 97

⁷ G.H.S Lumban Tobing. (1996). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. h. 2

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh suatu kekuasaan umum yakni Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana diperintahkan oleh undang-undang untuk melakukan sebagian fungsi publik negara dalam bidang hukum keperdataan. Akta yang dibuat oleh notaris menjadi alas hukum atas suatu harta, benda, hak dan kewajiban seseorang.⁸ Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenang jabatannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU JN) dan perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UU JN-P).

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang untuk membuat akta autentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diwajibkan oleh suatu peraturan umum atau oleh pihak yang berkepentingan menghendaki untuk ditanyakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum menegaskan atau mengecualikan untuk dibuat oleh pejabat atau orang lain.⁹

Akta Notaris merupakan suatu akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris yang mana bentuk dan tata cara pembuatan akta tersebut telah ditetapkan dalam Undang-Undang.¹⁰ Peraturan perundang-undangan telah menetapkan beberapa akta autentik yang kewenangan pembuatannya telah diberikan kepada pejabat lain yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (disebut PPAT), yang diangkat oleh pemerintah, yakni Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta di bidang pertanahan.¹¹ PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik terkait perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹²

PPAT memiliki daerah kerja dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupate/Kotamadya sebagaimana peran PPAT dan kantor pertanahan saling berkaiatan. Daerah kerja PPAT harus ditetapkan secara jelas seperti halnya daerah kerja notaris sehingga dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya PPAT hanya dapat membuat akta atas perbuatan hukum terkait pertanahan dalam daerah kerjanya saja. PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa perbuatan hukum atas hak tanah tersebut telah dilakukan. Perbuatan tersebut antara lain :¹³

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik

⁸ Abdul Ghofur Ansori. (2009). "Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika". Yogyakarta: UII Press. h. 5

⁹ Adjie Habib. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tantang Jabatan Notaris*. Bandung: Penerbit Refika Aditma. h. 13.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014. Pasal 1 angka 7.

¹¹ Sahnun, M. Arba, L. Wira Pria Suhartana. (2019). "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan". Vol 7 No 3. h. 448.

¹² Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No 37 Tahun 1998, Pasal 1 angka 1.

¹³ Ibid, pasal 2 ayat (1).

6. Pemberian Hak Tanggungan;
7. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam mengoptimalkan penyelenggaraan jual beli rumah susun. Pasal 42 UU Rumah Susun mengatur bahwa pemasaran dapat dilakukan oleh developer sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pemasaran adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh developer untuk memperkenalkan, menyebarluaskan informasi mengenai rumah susun termasuk harga. Namun dalam pelaksanaannya, developer harus memiliki:

1. Kepastian peruntukan ruang, yang dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang telah disetujui pemerintah daerah;
2. Kepastian hak atas tanah, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah baik dengan nama developer atau pemilik tanah yang bekerjasama dengan developer;
3. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
4. Lembaga jaminan yang memberikan jaminan atas pembangunan rumah susun.

Notaris harus cermat dan teliti saat memeriksa sertipikat hak atas tanah yang ditunjukkan kepadanya. Ketidacermatan dan kelalaian notaris dapat menimbulkan kerugian kepada calon pembeli karena pada saat para pihak menandatangani akta perjanjian maka keduanya memiliki hak dan kewajiban dan saling terikat.

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perikatan, suatu pokok hal tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat sah subyektif yang apabila tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan suatu pokok hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang merupakan syarat sah objektif yang apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Selain itu, segala hal yang dijanjikan oleh developer kepada calon pembeli harus dituangkan kedalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mengikat para pihak. PPJB adalah perjanjian pendahuluan sebagai pengikatan awal sebelum calon penjual dan calon pembeli menandatangani akta jual beli dengan memuat ketentuan-ketentuan tertentu. Dalam hal ini PPJB dilakukan antara calon pembeli dengan developer dengan objek yang diperjanjikan adalah satuan rumah susun.

Notaris dalam membuat PPJB atas satuan rumah susun harus memperhatikan syarat-syarat tertentu yang bertujuan untuk melindungi calon pembeli satuan unit rumah susun. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dibentuk guna mengoptimalkan pengaturan mengenai pembuatan PPJB satuan rumah susun.

Pasal 10 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, menentukan bahwa developer harus memenuhi beberapa persyaratan sebelum dibuatkan PPJB, antara lain :

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
5. Pembangunan telah dilaksanakan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Syarat status kepemilikan tanah harus diperhatikan dengan cermat. Selain itu, IMB harus dimiliki sebelum bangunan dibangun. IMB hanya dapat diajukan apabila sertifikat hak atas tanahnya sudah ada. IMB telah diganti menjadi persetujuan bangunan gedung (PBG). Notaris harus yakin berdasarkan dokumen yang diberikan kepadanya bahwa tanah tersebut telah siap untuk digunakan, bukan sedang dalam proses pengurusan terutama terhadap hak atas tanah bukan milik developer sehingga masih perlu memiliki Hak Pengelolaan Lahan dan perjanjian sewa atas tanah tersebut.

Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 juga mengatur ketentuan-ketentuan yang harus termuat dalam PPJB, meliputi :

1. Identitas para pihak;
2. Uraian objek PPJB, yang memuat data fisik (luas satuan rumah susun), letak, dan lokasi;
3. Harga rumah dan tata cara pembayarannya, developer tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) sebelum syarat PPJB terpenuhi;
4. Jaminan pelaku pembangunan;
5. Hak dan kewajiban para pihak;
6. Waktu serah terima bangunan;
7. Pemeliharaan bangun;
8. Penggunaan bangunan;
9. Pengalihan hak;
10. Pembatalan dan berakhirnya PPJB;
11. Penyelesaian sengketa.

Selain itu, Notaris harus memperhatikan Pasal 21 ayat (3) UUPA mengenai adanya percampuran harta bersama dalam perkawinan campuran antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing. Pembeli yang melakukan perkawinan campuran tanpa membuat perjanjian perkawinan maka tidak dapat membeli satuan rumah susun.

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP) mengatur mengenai harta bersama yakni harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta benda. Kemudian pasal 35 ayat (2) UUP menentukan bahwa masing-masing suami dan istri berhak sepenuhnya atas harta bawaan sebelum perkawinan dilangsungkan dan harta benda karena hadiah dan/atau warisan yang diperoleh selama perkawinan berlangsung. Hak penguasaan masing-masing suami-isteri atas harta tersebut adalah penuh kecuali para pihak menentukan lain.

Pasal 29 ayat (1) UUP menegaskan bahwa perjanjian perkawinan dapat dibuat sebelum atau saat perkawinan berlangsung dan disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan yang mana perjanjian tersebut mengikat pihak ketiga. Namun sejak adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII-2015 mengatur bahwa perjanjian perkawinan dapat dibuat setelah perkawinan berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) UUPA yang mengatur mengenai perbuatan mengalihkan hak milik kepada Warga Negara Asing atau badan hukum, adalah batal dan karena hukum serta mengakibatkan kepemilikan hak atas tanah tersebut jatuh kepada negara serta pembayaran yang telah dikeluarkan tidak dapat dituntut kembali. Pasal 36 ayat (2) UUPA menentukan bahwa Hak Guna Bangunan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan serta berkedudukan di Indonesia. Hak milik atas hak tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1)

UUPA. Dalam hal seseorang yang memiliki kewarganegaraan ganda yakni Kewarganegaraan Indonesia dan Kewarganegaraan Asing lainnya, maka tidak berlaku baginya ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia juga dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia yakni dengan status hak guna bangunan sebagai diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA. Dengan demikian badan hukum tidak bisa memiliki sarusun dengan hak kepemilikan SHM sarusun.

Kecermatan dan ketelitian seorang notaris sangat signifikan dan fundamental dalam melihat ada atau tidaknya perbulatan harta dalam suatu ikatan perkawinan. Para penghadap yang hendak melakukan perbuatan hukum jual beli belum tentu memahami secara detail hukum harta perkawinan, seperti status harta benda tersebut diklasifikasikan harta bersama atau tidak. Oleh karena itu untuk melindungi kepentingan hukum kedua belah pihak notaris haruslah cermat terlebih lagi dalam melihat ada atau tidaknya perjanjian perkawinan terutama dalam perkawinan campuran, dan apakah subjek hukum tersebut dapat memiliki hak atas satuan rumah susun di Indonesia. Apabila hal ini terlewat dari pengamatan notaris maka dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli.

Banyak hal yang harus notaris-PPAT pahami dan perhatikan dalam membuat akta terkakit AJB dan PPJB terkait jual-beli rumah susun, terutama dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan. Notaris-PPAT sebagai pejabat umum yang menjembatani kepentingan kedua belah pihak haruslah senantiasa mempelajari peraturan perundang-undangan khususnya perubahan guna melindungi kepentingan seluruh pihak.

Perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak yakni para pihak dapat menentukan hal yang diperjanjian akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak dilarang oleh undang-undang. PPJB rumah susun bukannya tidak menganut asas kebebasan berkontrak namun Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 merupakan bentuk intervensi pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum dan memastikan bahwa kedudukan pembeli dan developer ialah sama atau seimbang. Developer dalam membuat PPJB tidak sesuai dengan apa yang dipasarkan atau belum memenuhi persyaratan yang diatur di Pasal 43 ayat (2) UU Susun, dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rumah).

Jual beli dilakukan setelah pembangunan rumah susun telah selesai dengan menandatangani AJB. Dengan demikian, telah terjadi peralihan hak secara yuridis. Pembangunan rumah susun selesai dengan diterbitkannya sertifikat laik fungsi dan SHM sarusun atau SKBG sarusun. Akta Jual Beli atas satuan rumah susun tersebut dibuat oleh PPAT yang memiliki wilayah kerja yang sama dimana letak rumah susun tersebut berada.

Notaris-PPAT harus memahami jenis-jenis kepemilikan hak atas rumah susun yang diatur dalam hukum rumah susun. Jenis hak atas kepemilikan rumah susun akan mengacu pada hak atas tanah apa yang digunakan developer yang mendirikan rumah susun di atas tanah tersebut. Apabila developer menjanjikan kepada para pembeli hak kepemilikan yang tidak sesuai dengan peruntukannya maka notaris berperan untuk menjelaskan kepada para pihak. Selain itu notaris-PPAT juga harus memahami apakah pembeli dapat memiliki suatu hak atas sarusun sebagaimana UUPA telah mengatur subjek-subjek hukum yang dapat memiliki hak kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sehingga akan jelas pemilik yang berhak atas hak tang tersebut. Hal ini merupakan cara pemerintah untuk mengurangi sengketa tanah. Pendaftaran tanah ini dilakukan oleh BPN atau kantor pertanahan setempat dan dibantu oleh PPAT. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat bukti berupa akta autentik bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah atau hak milik sarusun. Akta jual beli tersebut akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga dapat mempertahankan haknya dari gugatan pihak manapun.¹⁴

Undang-undang rumah susun juga mengatur mengenai perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang disebut PPPSRS. PPPSRS dibentuk dengan tujuan untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Pembentukan PPPSRS wajib dilakukan oleh pemilik sarusun dan beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. PPPSRS akan menunjuk pihak pengelola berbadan hukum untuk melakukan pengelolaan terhadap rumah susun komersial. Pengelola tersebut harus badan hukum yang telah terdaftar dan memiliki izin usaha dari bupati/wali kota. Untuk Provinsi DKI Jakarta harus mendapatkan izin dari gubernur.

Developer wajib mengelola rumah susun selama masa transisi sebelum PPPSRS dibentuk. Developer memiliki waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, untuk menyerahkan kegiatan pengelolaan kepada PPPSRS. Biaya pengelolaan yang timbul selama masa transisi ditanggung oleh developer dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Developer melakukan penyerahan pertama kali sarusun setelah diterbitkannya sertifikat laik fungsi dengan menyerahkan kunci dan beberapa dokumen meliputi berita acara serah terima kunci akta jual beli dan SHM Sarusun dan SKBG Sarusun. Kepemilikan atas sarusun harus dibuktikan dengan dokumen akta jual beli dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun. Apabila dokumen-dokumen tersebut belum ada, biaya pengelolaan akan ditanggung oleh developer.

Pembentukan PPPSRS wajib dilakukan oleh pemilik sarusun baik rumah susun umum milik dan rumah susun komersial milik. PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Berdasarkan penjelasan tersebut, anggota PPPSRS yang dibentuk berdasarkan kesepakatan antara pemilik sarusun. Dewasa ini yang terjadi, developer telah menentukan atau memasukkan dalam klausa PPJB bahwa para pembeli akan menunjuk dirinya sebagai pihak yang mengelola rumah susun dan pembeli harus setuju. Hal ini bertentangan dengan tujuan dibentuknya PPPSRS dimana pemilik sarusun memiliki kewenangan penuh untuk menunjuk pihak pengelola bukan dengan syarat yang diberikan oleh developer.

Developer yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial wajib mengelola rumah susun sebelum PPPSRS dibentuk. Masa transisi tersebut ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Maka setelah

¹⁴ Sri Purwanti dan Mulyono, Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, Jurnal Repertorium volume III No 2, 2016, h. 131.

masa transisi, developer tidak lagi mempunyai kewajiban untuk melakukan pengelolaan karena sifat pengelolaan yang dilakukan developer hanya bersifat sementara.

Undang-Undang Rumah Susun dan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 telah membentuk ketentuan-ketentuan agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan penyelenggaraan Rumah Susun, terlebih lagi penyelenggaraan rumah susun yang terhenti karena menghadapi masalah terkait legalitas akan merugikan banyak pihak. Oleh sebab itu, peran notaris yang dibutuhkan dalam pembuatan PPJB dan AJB.

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN-P mengatur bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum. Kewenangan yang dimiliki oleh notaris tidak semata-mata untuk keuntungan pribadi namun untuk kepentingan masyarakat, serta menjamin bahwa akta yang dibuatnya adalah benar. Notaris juga berkewajiban untuk melakukan penegakkan hukum dengan melakukan tugasnya sebagai salah satu pengabdian hukum.¹⁵

Notaris dalam menjalankan jabatannya juga diatur oleh Kode Etik Notaris (selanjutnya disebut Kode Etik). "Kode Etik notaris diatur oleh organisasi profesi notaris yakni Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut INI) sebagai wadah tunggal tempat berhimpunnya Notaris Indonesia".¹⁶ Kode etik adalah seluruh kaedah moral yang menjadi pedoman dasar dalam menjalankan jabatan notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.¹⁷ Kode etik tersebut meliputi batasan-batasan, larangan serta kewajiban agar notaris melaksanakan tugasnya secara profesional, menjunjung tinggi nilai-nilai etika dan moral.

Jabatan Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang dan masyarakat. Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus selalu menjunjung tinggi etika hukum, martabat jabatannya, dan selalu mengemban kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat. Apabila hal tersebut diacuhkan maka akan merugikan masyarakat, mengganggu proses penegakkan hukum dan martabat notaris tercela. Notaris sebagai salah satu profesi hukum memiliki kode etik sehingga notaris juga ikut serta dalam pembangunan nasional, khususnya bidang hukum.¹⁸

Kedudukan antara notaris dan penghadap secara yuridis bersifat sejajar, sama, dan seimbang. Namun sebenarnya kedudukan mereka tidaklah seimbang. Hal ini disebabkan penghadap yang belum tentu mengetahui hukum perjanjian dan hal lain mengenai aturan hukum dari perbuatan hukum yang hendak dilakukan. Oleh karena itu, diantara keduanya ada kepercayaan bahwa notaris akan memberikan pelayanan terbaik dalam melindungi dan mencegah para penghadap dari kerugian.

Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN-P mengatur bahwa notaris harus memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolak. Pada dasarnya notaris harus membuat akta yang diajukan kepadanya namun jika dirinya

¹⁵ Abdul Ghofur Ansori. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, (2009), h. 5

¹⁶ Achmad Ma'arif. (2011). "Implementasi Kode Etik Notaris Dalam Aktivitas Notaris Sebagai Pejabat Umum". Tesis Magister Kenotariatan: Universitas Diponegoro. Semarang. h. 4.

¹⁷ Ibid, h. 6.

¹⁸ Evie Murniaty. (2010). "Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Kode Etik", Tesis Magister Kenotariatan: Universitas Diponegoro. h. 3.

merasa bahwa akta tersebut tidak bisa dibuat karena hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang atau adanya keraguan dalam diri notaris bahwa akta tersebut akan merugikan para pihak maka notaris dapat menolaknya.

Oleh karena itu, apabila developer ingin dibuatkan PPJB namun tidak bisa memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maka notaris dapat menolak untuk menghindari kerugian atau terjadinya pelanggaran dikemudian hari. Masalah aktual yang sering terjadi dalam penyelenggaraan rumah susun di Indonesia yakni tidak adanya kejelasan dan kepastian terhadap hak atas tanah yang akan digunakan untuk membangun rumah susun.

Notaris memiliki kewajiban untuk memberikan suatu penjelasan dan penyuluhan hukum kepada para penghadap yang tidak mengerti atau memahami pengaturan hukum atas suatu perbuatan hukum yang hendak ia lakukan dan akan dituangkan dalam akta notaris. Hal ini merupakan salah satu kewajiban notaris sebagai pejabat umum karena dirinya dianggap mengetahui hukum atas perbuatan hukum yang hendak dilakukan oleh para penghadap. Pasal 16 ayat (1) huruf m UJN-P juga mengatur bahwa notaris membacakan akta di hadapan penghadap yang dihadiri oleh saksi-saksi, akan tetapi notaris tidak hanya sekedar membacakan, dirinya juga memastikan bahwa para penghadap memahami isi akta yang akan ditandatangani.

Notaris harus adil dan tidak boleh memihak salah satu pihak yang menghadap kepada dirinya. Apabila notaris condong ke salah satu pihak maka ada kemungkinan akta tersebut dibuat untuk kepentingan satu pihak saja dan merugikan pihak lainnya. Notaris bertanggungjawab secara hukum atas akta yang ia buat tanpa ada batasan waktu dan selama ia hidup. Pensiunnya seorang notaris tidak akan menghentikan dirinya untuk bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari akta yang ia buat.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenang dalam jabatannya melakukan suatu pelanggaran maka secara langsung notaris tersebut juga melanggar ketentuan yang diatur dalam Kode Etik Notaris.¹⁹ Seorang notaris tidak boleh melaksanakan sesuatu yang tidak termasuk dalam kewenangannya selama memangku jabatan notaris dan menjaga martabat jabatannya baik dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan jabatannya karena dimata masyarakat jabatan notaris telah melekat dalam diri orang tersebut.

Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan sanksi-sanksi kepada notaris yang tidak menjalankan tugas dan wewenangnya sebagaimana yang telah diberikan oleh undang-undang. Sanksi-sanksi tersebut yakni peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak terhormat. Akta autentik yang dibuat oleh notaris-PPAT yang tidak sesuai dengan aturan yang ada di UJN dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Notaris juga dapat diadili secara pidana dan perdata apabila pihak yang dirugikan mengajukan laporan atau gugatan terhadap dirinya

Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum baik karena secara kesengaja maupun kelalaian dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang diatur dalam UJN dan/atau Kode Etik. Selain itu, notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang merupakan

¹⁹ Hal ini disampaikan oleh Musthofa dalam acara Pelatihan Ujian Kode Etika Notaris yang diselenggarakan oleh Program Studi Magister Kenotariatan UUII, yang dapat ditemukan dalam Riad Ladika Gutan. (2017). "Tanggung Jawab Notaris Kode Etik Dalam Pembuatan Akta Autentik". Tesis Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017. h. 5

ultimum remedium, yaitu alternatif terakhir apabila sanksi-sanksi lain sudah tidak dapat digunakan dalam suatu perkara hukum.²⁰

D. Kesimpulan

Pelaku pembangunan rumah susun harus memahami serta mengaplikasikan tata cara dan persyaratan dalam pembangunan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan guna terhindar dari permasalahan dikemudian hari. Permasalahan tersebut dapat berupa terhentinya proses pembangunan karena tidak memenuhi dan tidak sesuai dengan persyaratan yang ada atau juga gugatan dari pihak pembeli karena kerugian yang mereka derita atas kelalaian dari developer.

Peran notaris sangat dibutuhkan dalam penyelenggaraan rumah susun guna melindungi kepentingan para pihak. Oleh karena itu notaris juga harus mengetahui hukum rumah susun terutama tata cara pembuatan PPJB atas satuan rumah susun yang telah diatur dengan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Selain itu PPAT juga paham akan bukti kepemilikannya dalam pengurusan pendaftaran hak atas tanah. Notaris dapat menolak untuk tidak membuat suatu akta apabila ia merasa ragu dan tidak yakin terutama jika para pihak belum memenuhi persyaratan untuk dapat membuat akta PPJB dan/atau AJB. Notaris harus bertindak tegas karena ia juga dapat bertanggung jawab atas semua kerugian yang timbul akibat akta yang ia buat.

E. Biodata Singkat Penulis

Ananda Yunne Pangerti Ningtyas, S.H lulus dari FH Universitas Surabaya pada tahun 2019 dengan peminatan Hukum Internasional. Sekarang ia sedang melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia sejak tahun 2020. Keberhasilan jurnal ini tidak luput dari bantuan dan partisipasi beberapa pihak yang turut melancarkan proses jurnal ini

F. Ucapan Terimakasih.

Terima kasih kepada Ibu Liza Priandhini, S.H., M.Kn. atas bimbingan dan arahan yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan jurnal ini. Terimakasih kepada orang tua, adik-adik, dan teman-teman penulis selalu setia dan memberikan dukungan kepada penulis. Terimakasih kepada Pakuan Law Review yang telah memberikan penulis kesempatan untuk mempublikasikan jurnal ini.

²⁰ Hal ini dikemukakan oleh Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro dalam hukum Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia, yang dapat dilihat di Siska Widya Astuti, Pieter A. Latumetebn, Aad Resyad Nurdin. (2016). "Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017". Jurnal Notaris Universitas Indonesia. Vol 2 No 3. h. 653

Daftar Pustaka

A. Buku

- Ansori, Abdul Ghofur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press.
- Hasa, Djuhaendah. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Habib, Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia. Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Penerbit Refika Aditma.
- Murhaini, Suriansyah. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya. Laksbang Grafika.
- Sofwa, Sri Seodewu Hasjchocn. (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta. Liberty.
- Tobing, G.H.S Lumban. (1996). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

B. Jurnal

- Astuti, Siska Widya. Pieter A. Latumeten, Aad Resyad Nurdin. (2020). Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017. *Jurnal Notaris Universitas Indonesia*. Vol 2 No 3. ISSN : 2684-7310 <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/1058>
- Purwanti, Sri dan Mulyono. (2016). Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPA. *Jurnal Repertorium volume III No 2* <https://media.neliti.com/media/publications/213236-none.pdf>
- Rubianti, Betty, Yai Pujiwati, Mulyani Djakaria. (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), *Sosiohumaniora Journal of Social Sciences and Humanites*. Vol 17 No. 2. <http://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/view/7295/3351>
- Sahnan, M. Arba, L. Wira Pria Suhartana. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol 7 No 3 <http://dx.doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Tjuku, Ketut et. al. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol 1 No 2 e-ISSN : 2502-7573 <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05s>

C. Tesis

- Gutan, Riad Ladika. (2017). *Tanggung Jawab Notaris Kode Etik Dalam Pembuatan Akta Autentik*. Universitas Islam Indonesia.
- Murniaty, Evie. (2010). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Kode Etik*. Universitas Diponegoro.
- Ma'arif, Achmad. (2011). *Implementasi Kode Etik Notaris Dalam Aktivitas Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Universitas Diponegoro.

D. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1974/1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 26)
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 777)