

**TESIS**

**ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI  
*PRE PROJECT SELLING* (INDEN)**



**Diajukan Oleh:**

**ASYIAH RISYAT, S.H.**

**NIM. 2220216320010**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**

**ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI  
*PRE PROJECT SELLING* (INDEN)**

**TESIS**

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat

**Diajukan Oleh:**

**ASYIAH RISYAT, S.H.**

**NIM. 2220216320010**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**

Tesis ini  
telah diperiksa dan disetujui  
pada tanggal.....

**PEMBIMBING**



**Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum**  
**NIP. 19610619 198603 1 015**

**Diketahui oleh**  
**Ketua Program Studi**  
**Program Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh**  
**Dekan Fakultas Hukum**



**Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.**  
**NIP. 19750615 200312 1 001**

**Tesis ini telah dipertahankan didepan  
Sidang Panitia Penguji pada tanggal 01 Juli 2024**

**Susunan Panitia Penguji**

**TIM PENGUJI**

**KETUA : Dr. Saprudin, S.H., LL.M**

**SEKRETARIS : Lena Hanifah, S.H., LL.M, Ph.D**

**ANGGOTA/PEMBIMBING: Prof.Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Asyiah Risyat  
NIM : 2220216320010  
Program Studi : Magister Kenotariatan

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiarism.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud diatas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 20 Juni 2024  
Yang membuat pernyataan



Asyiah Risyat, S.H.  
NIM 2220216320010



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
PASCASARJANA**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 291UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Asyiah Risyat**

Dengan Judul Tesis :

Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui *Pre Project Selling* (Inden)

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 16 Juli 2024

Direktur,



Prof. Dr. H. Bambang Biyatmoko, M.Si.

NIP-196805071993031020



## RINGKASAN

### ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI *PRE PROJECT SELLING* (INDEN)

Oleh:

Asyiah Risyat, S.H.<sup>1</sup> dan Prof.Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum<sup>2</sup>

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 110 halaman

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat Indonesia sangatlah penting tetapi adanya keterbatasan tanah di daerah perkotaan membuat masyarakat tidak dapat membangun tempat tinggalnya sehingga untuk mengatasi permasalahan ini dilakukanlah pembangunan rumah susun yang dapat dibangun di atas tanah yang tidak begitu luas. Jenis rumah susun yang sering kali di bangun oleh pihak *developer* di daerah perkotaan adalah apartemen dan untuk dapat memasarkannya pihak *developer* lebih sering menggunakan strategi pemasaran *pre project selling* (inden). Pemasaran menggunakan strategi *pre project selling* (inden) ini dapat dilakukan selama tidak melanggar ketentuan dalam UU No 20 Tahun 2011 jo Pasal 51 UU No. 6 Tahun 2023 dan harus diikat melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam prakteknya seringkali dibuat menjadi perjanjian baku dengan memuat klausula-klausula yang lebih menguntungkan pihak *developer* daripada pihak pembeli. Selain itu, sering kali juga pembangunan apartemen akan terhenti padahal pihak pembeli telah melunasi uang jual beli apartemen tersebut tetapi unit apartemen yang dibeli terlambat diberikan atau bahkan tidak dibangun sama sekali oleh pihak *developer*. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak *developer* ini dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Oleh karenanya penerapan asas keseimbangan sebagai salah satu asas dalam hukum perjanjian yang berperan untuk mewujudkan keadilan yang mana asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi serta melaksanakan perjanjian sesuai dengan hak dan kewajibannya secara langsung sangatlah diperlukan.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji penerapan asas keseimbangan bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui *Pre Project Selling* (inden) dan perlindungan hukum bagi para pihak dengan adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui *Pre Project Selling* (inden).

---

<sup>1</sup> 2220216320010

<sup>2</sup> Pembimbing

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Hasil dari penulisan tesis ini adalah:

1. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui *pre project selling* (inden) telah menerapkan asas keseimbangan bagi para pihak apabila terpenuhinya tiga kriteria asas keseimbangan yaitu pertama, seimbangnyanya perbuatan para pihak dalam hal pernyataan kehendak dan kewenangan bertindak. Kedua, seimbangnyanya isi perjanjian yang berarti tidak melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Terakhir, seimbangnyanya pelaksanaan perjanjian dengan memenuhi itikad baik, kepatutan dan kelayakan dari perjanjian. Tidak terpenuhinya ketiga kriteria tersebut menandakan tidak berjalannya fungsi asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui *pre project selling* (inden) sehingga perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
2. Adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) melalui *pre project selling* dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terutama pihak pembeli selaku konsumen sebagai pemakai akhir dari produk barang atau jasa yang memiliki kedudukan lebih lemah dibandingkan pihak *developer* sehingga memerlukan intervensi pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini dibuktikan dengan adanya Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang beserta peraturan pemerintah sebagai pelaksana dan terakhir, isi dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai bentuk perlindungan hukum secara eksternal dan internal dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli melalui *pre project selling* (inden).

**ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI  
PRE PROJECT SELLING (INDEN)**

**Oleh:**

**Asyiah Risyat, S.H.<sup>3</sup> dan Prof.Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum<sup>4</sup>  
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 110 halaman**

**ABSTRAK**

**Kata Kunci:** Asas Keseimbangan, perjanjian pengikatan jual beli, inden

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji penerapan asas keseimbangan bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui *Pre Project Selling* (inden) dan perlindungan hukum bagi para pihak dengan adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui *Pre Project Selling* (inden). Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Hasil dari penulisan tesis ini adalah: **Pertama**, perjanjian pengikatan jual beli apartemen melalui *pre project selling* (inden) telah menerapkan asas keseimbangan bagi para pihak apabila terpenuhinya tiga kriteria asas keseimbangan yaitu seimbangannya perbuatan para pihak, seimbangannya isi perjanjian dan seimbangannya pelaksanaan perjanjian sehingga tidak terpenuhinya ketiga kriteria tersebut menandakan tidak berjalannya fungsi asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. **Kedua**, adanya asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli melalui *pre project selling* (inden) dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terutama pihak pembeli selaku konsumen yang memiliki kedudukan lebih lemah dibandingkan pihak *developer* sehingga memerlukan intervensi pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini dibuktikan dengan adanya Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPer, UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan UU No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo UU No 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang beserta peraturan pemerintah sebagai pelaksana dan terakhir, isi dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai bentuk perlindungan hukum secara eksternal dan internal dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli melalui *pre project selling* (inden).

---

<sup>3</sup> 2220216320010

<sup>4</sup> Pembimbing

**PRINCIPLE OF PROPORTIONALITY OF THE PARTIES IN APARTMENT SALE  
AND PURCHASE BINDING AGREEMENT THROUGH  
PRE PROJECT SELLING**

By  
Asyiah Risyat,<sup>1</sup> and Djoni Sumardi Gozali<sup>2</sup>  
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 110 pages

**ABSTRACT**

*Keywords: Principle of proportionality, sale and purchase agreement, pre project selling*

The purposes of thesis writing are to study and analyze the application of the principle of proportionality for the parties in the binding agreement for the sale and purchase of apartment through pre project selling and legal protection to the parties with the existence of the principle of proportionality in the binding agreement for the sale and purchase of apartment through pre project selling. The research method used in writing this thesis is normative legal research. The type of research used is doctrinal research with statute approach and conceptual approach. The results of this thesis are: *firstly*, the binding agreement for the sale and purchase of apartment through pre-project selling has implemented the principle of proportionality for the parties if the three criteria of the principle of proportionality are fulfilled, namely the proportionality of the actions of the parties, the proportionality of the contents of the agreement and the proportionality of the performance of the agreement, so that the non-fulfillment of the three criteria indicates that the function of the principle of proportionality does not work in the binding agreement for sale and purchase, thus such agreement is voidable or null and void. *Secondly*, the existence of the principle of proportionality in the binding agreement of sale and purchase through pre-project selling can provide legal protection for the parties, especially the buyer as a consumer who has a weaker position than the developer so that it requires government intervention in the form of legislation. This is proven by the existence of Article 1320 and Article 1365 of Civil Code (*Burgerlijk Wetboek*), Act Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection dan Act Number 20 of 2011 concerning Storied House jo Act Number 6 of 2023 concerning Government Regulation in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation becomes Act along with Government Regulation as the executor and finally, the contents of the sale and purchase binding agreement as a form of external and internal legal protection in the making and implementation of the sale and purchase binding agreement through pre-project selling.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

---

<sup>1</sup> Student Number: 2220216320010

<sup>2</sup> Supervisor

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur dihaturkan pada Allah SWT karena atas segala rahmat dan karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: “Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui *Pre Project Selling* (Inden).” Tesis ini dipersembahkan kepada semua pihak yang selama ini telah mendukung penulis terutama pada kedua orang tua yakni Ayahanda Riswandi dan Ibunda Susiaty serta Ibnu Arif Risyat selaku adik penulis yang telah sabar memberikan doa, dukungan penuh berupa motivasi, dan kasih sayang sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan tesis ini, penulis mendapat banyak bimbingan, petunjuk dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M. H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Prof. DR. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing yang telah banyak membantu memberikan arahan, petunjuk, saran, dukungan, dan bimbingan serta inspirasi kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian tesis ini;
4. Bapak Prof. Dr. Anang Shopphan Tornado, S.H., M.H., M.Kn selaku dosen pembimbing akademik selama penulis menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
5. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membimbing dan mendidik penulis dengan beragam ilmu pengetahuan selama menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
6. Seluruh pegawai dan karyawan di Magister Konotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan kemudahan

kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

7. Kepada Nor Izzatil Khairiah, S.H., Karina Aisyah Puteri, S.H., Meinda Berliana Raharyanti, S.H., Muchammad Ehcsanu Luthfie, S.H., Riska Muliani, S.H., Meliyeni, S.H., Fitra Nor Annisa Linandha, S.H., Naviga Faresy, S.Pd. dan sahabat penulis yang lain selaku rekan terdekat penulis selama menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
8. Seluruh teman-teman Angkatan 2022 Magister Kenotaratan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Akhir kata yang dapat penulis sampaikan semoga penelitian tesis ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan pengalaman bagi penulis dan khususnya bagi pembaca.

Banjarmasin, 01 Juli 2024

Penulis



Asyiah Risyat, S.H.

NIM. 2220216320010

## DAFTAR ISI

Judul	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR KEASLIAN.....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PLAGIASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>x</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	13
E. Manfaat Penelitian .....	14
F. Tinjauan Pustaka Dan Tinjauan Teori.....	15
G. Metode Penelitian .....	35
H. Sistematika Penulisan .....	39
<b>BAB II ASAS KESEIMBANGAN BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI PRE PROJECT SELLING (INDEN).....</b>	<b>41</b>
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	41
B. Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui <i>Pre Project Selling</i> (Inden).....	46
C. Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui <i>Pre Project Selling</i> (Inden).....	54

<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DENGAN ADANYA ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN MELALUI <i>PRE PROJECT SELLING</i> (INDEN).....</b>	<b>71</b>
A. Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.....	71
B. Asas Keseimbangan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen....	85
C. Upaya Pemulihan Keseimbangan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui <i>Pre Project Selling</i> (Inden).....	101
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>108</b>
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**