

TESIS

**PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI MELALUI NOTARIS DI ERA
DIGITAL**



Diajukan Oleh :

ARYA SETIAWAN, S.H

NIM. 2220216310061

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

**PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI MELALUI NOTARIS DI ERA
DIGITAL**

**Tesis
Untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan oleh
ARYA SETIAWAN, S.H
NIM. 2220216310061**

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

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

PEMBIMBING



Saprudin
NIP. 19820610 200501 1 002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Pogram Magister Kenotariatan



H. Rahmida Erliyani
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum



Achmad Faishal
NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arya Setiawan, S.H

NIM : 2220216310061

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI MELALUI
NOTARIS DI ERA DIGITAL

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan 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.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2024
Yang membuat Pernyataan





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

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 514/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

Arya Setiawan

Dengan Judul Tesis :

Perlindungan Hak Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti melalui Notaris di Era Digital

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

Banjarmasin, 21 Agustus 2024

Direktur,



NIP 196805071993031020



RINGKASAN

PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI MELALUI NOTARIS DI ERA DIGITAL

Arya Setiawan, Dr. Saprudin, S.H.,LL.M

Perlindungan hak konsumen dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan notaris di era digital dapat dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Agar diakui keabsahan transaksi jual beli tersebut maka konsumen dan pelaku usaha harus melibatkan pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris untuk membantu proses tahapan transaksi dan pembuatan akta jual beli yang otentik dan bisa dijadikan bukti yang sah dalam persidangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perlindungan hak konsumen dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan notaris di era digital, serta mengetahui fungsi notaris dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dalam transaksi jual beli property pada era digital menurut peraturan perundang-undangan.

Notaris merupakan pejabat yang berwenang dalam proses transaksi jual beli harus benar-benar memberikan pengetahuan hukum kepada pelaku usaha dan konsumen sebelum melakukan transaksi jual beli property. Diharapkan seorang notaris dapat memposisikan fungsinya dengan baik dan benar dalam proses transaksi jual beli property di era digital. Melalui Majelis Pengawas Notaris diharapkan juga benar-benar mengawasi peran dari seorang notaris agar tidak melanggar kode etik maupun melakukan hal-hal yang merugikan salah satu pihak pada proses transaksi jual beli di era digital.

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI MELALUI NOTARIS DI ERA DIGITAL

Oleh :

Arya Setiawan, Dr. Saprudin, S.H.,LL.M

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui mekanisme perlindungan hak konsumen dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan notaris di era digital. serta mengetahui fungsi notaris dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dalam transaksi jual beli property pada era digital menurut peraturan perundang-undangan. Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif, Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil Penelitian *Pertama* : Mekanisme perlindungan hak konsumen dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan notaris di era digital dapat dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Agar diakui keabsahan transaksi jual beli tersebut maka konsumen dan pelaku usaha harus melibatkan pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris untuk membantu proses tahapan transaksi dan pembuatan akta jual beli yang otentik dan bisa dijadikan bukti yang sah dalam persidangan. *Kedua* : Fungsi notaris dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dalam transaksi jual beli property pada era digital menurut peraturan perundang-undangan Pada dasarnya notaris melaksanakan kewenangannya yang telah ditetapkan sebagai orang yang memberi pengetahuan terkait transaksi kepada pelaku usaha dan konsumen, seorang notaris berwenang membuat akta otentik terkait transaksi jual beli yang disebut dengan Cyber notary, notaris juga bertanggungjawab terhadap perlindungan data konsumen dan bertanggungjawab terhadap akta otentik yang dibuatnya. Adapun upaya agar memperoleh perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli, pihak pemerintah atau Badan Perlindungan Konsumen dapat memberikan informasi atau sosialisasi kepada masyarakat terkait mekanisme perlindungan hak konsumen dalam transaksi jual beli property. Agar masyarakat dapat memahami proses transaksi jual beli property dan di era digital. kemudian, melalui Majelis Pengawas Notaris diharapkan juga benar-benar mengawasi peran dari seorang notaris agar tidak melanggar kode etik maupun melakukan hal-hal yang merugikan salah satu pihak pada proses transaksi jual beli di era digital.

***Kata Kunci* : Perlindungan Hukum, Jual Beli, Cyber Notary**

ABSTRACT

PROTECTION OF CONSUMER RIGHTS IN PROPERTY SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS THROUGH NOTARIES IN THE DIGITAL ERA

By :

Arya Setiawan, Dr. Saprudin, S.H.,LL.M

The purpose of this study is to determine the mechanism of protection of consumer rights in property sale and purchase transactions involving notaries in the digital era. as well as knowing the function of notaries in providing legal protection to consumers in property sale and purchase transactions in the digital era according to statutory regulations. By using the type of normative legal research, this research is prescriptive, namely answering legal issues by describing, examining, reviewing, and explaining precisely and analyzing applicable laws and regulations as well as from various legal expert opinions, with the aim of getting answers to the problems raised. First Research Result: The mechanism for protecting consumer rights in property sale and purchase transactions involving notaries in the digital era can be done with the provisions stipulated by law. In order to recognize the validity of the sale and purchase transaction, consumers and business actors must involve authorized officials, in this case notaries, to assist in the process of transaction stages and the making of authentic sale and purchase deeds that can be used as valid evidence in court. Second: The function of notaries in providing legal protection to consumers in property sale and purchase transactions in the digital era according to statutory regulations Basically, notaries carry out their authority that has been determined as a person who provides knowledge related to transactions to business actors and consumers, a notary is authorized to make authentic deeds related to sale and purchase transactions called Cyber notary, The notary is also responsible for the protection of consumer data and is responsible for the authentic deed he makes. As for efforts to obtain consumer protection in buying and selling transactions, the government or the Consumer Protection Agency can provide information or socialization to the public regarding the mechanism for protecting consumer rights in property buying and selling transactions. So that people can understand the process of buying and selling property transactions and in the digital era. Then, through the Notary Supervisory Council, it is hoped that it will also really oversee the role of a notary so as not to violate the code of ethics or do things that harm one of the parties in the process of buying and selling transactions in the digital era.

Keywords : Legal Protection, Sale and Purchase, Cyber Notary

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI MELALUI NOTARIS DI ERA DIGITAL**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Dr. Saprudin, S.H.,LL.M selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Orang tua saya tercinta Hj. Muryani S.H., M.Kn. & Dr. H. Fauzan Ramon, S.H., M.H. yang selalu mendoakan dan memberi semangat dalam pengerjaan tesis ini

8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Juli 2024

Arya Setiawan, S. H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iii
RINGKASAN	iv
ABSTRAK	v
UCAPAN TERIMAKASIH	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka	11
F. Metode Penelitian.....	44
G. Sistematika Penulisan.....	49
BAB II MEKANISME PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI YANG MELIBATKAN NOTARIS DI ERA DIGITAL.....	50
A. Transaksi Jual Beli Properti Era Digital	50
B. Mekanisme Perlindungan Hak Konsumen dalam Jual Beli Properti	60
C. Perlindungan Konsumen dalam Penggunaan Cyber Notary	69

BAB III FUNGSI NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN
HUKUM KEPADA KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTY
PADA ERA DIGITAL MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
.....76

- A. Tugas Notaris Dalam Perlindungan Hukum kepada konsumen menurut
Peraturan Perundang-Undangan 76
- B. Perlindungan Hukum yang diperoleh Konsumen dalam transaksi
property di era digital..... 82

BAB IV PENUTUP..... 95

- A. Kesimpulan..... 95
- B. Saran..... 96

DAFTAR PUSTAKA