

TESIS
ASAS KESEIMBANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN



Diajukan sebagai Tesis:
MARISA HUMAIRA
NIM. 2320216320009

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025

TESIS

**ASAS KESEIMBANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN**

MARISA HUMAIRA

NIM. 2320216320009

Tesis

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN**

2025

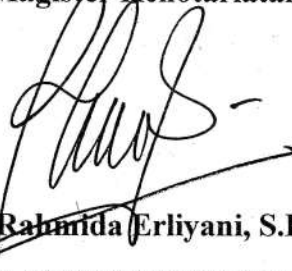
Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
pada Tanggal

PEMBIMBING



Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 19791002 200501 1 001

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat




Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Marisa Humaira, S.H.
NIM : 2320216320009
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : ASAS KESEIMBANGAN DALAM PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
PERUMAHAN

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

Banjarmasin, 26 Juni 2025

Yang membuat Pernyataan



Marisa Humaira, S.H.



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

MARISA HUMAIRA
2320216320009

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

9 %

Banjarmasin, 30 Juli 2025

Mengetahui,
An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah subhanahuwata'ala yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat, serta hidayahnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Lambung Mangkurat.

Banyak rintangan yang penulis hadapi selama penyusunan Tesis ini, akan tetapi penulis tidak menyerah dan berusaha semaksimal mungkin dengan berbagai keterbatasan kemampuan yang dimiliki sehingga Tesis ini bisa terselesaikan tepat waktu. Usaha yang dilakukan oleh penulis tidak dilakukan sendirian dan membutuhkan bantuan dari pihak lain yang bersangkutan dalam penulisan ini maupun jalan hidup penulis. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Dr. Anang Sophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penulisan tesis ini.
4. Para Dosen 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
6. Bapak Penulis Zainal Aripin, S.KM., S.H., M.M., Mama Penulis dr. Agustina Rahmah, M.M., serta seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, motivasi dorongan semangat serta doa kepada penulis hingga dapat menyelesaikan masa studi pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat.
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan, dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

8. Sahabat-sahabatku tersayang Isnaniah, A.Md.Farm., Nur Ifan Adha, S.Pd., Mardiaty, A.Md.Keb., Ade Salvina, S.Kom., Noviana Syafitri, S.Mat., dan Amiratul Rizkiyah, S.Si. atas dukungan dalam penulisan tesis ini.
9. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2023 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan.

Semoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari Allah subhanahuwata'ala. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat banyak kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin, 26 Juni 2025



Marisa Humaira, S.H.

NIM. 2320216320009

RINGKASAN

ASAS KESEIMBANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN

Oleh:

Marisa Humaira¹, Anang Shophan Tornado²

Meningkatnya permasalahan ketidakseimbangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan di Indonesia. Konsumen perumahan sering merasa dirugikan oleh pengembang dalam berbagai aspek, mulai dari keterlambatan penyerahan (*delay on delivery*), masalah sertifikasi, mutu bangunan, hingga klausul kontrak yang tidak adil (*unfair contract terms*). Data dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menunjukkan bahwa pengaduan konsumen perumahan selama periode 2015-2024 masih tinggi dan masuk dalam lima besar pengaduan konsumen. Situasi ini menunjukkan perlunya penerapan asas keseimbangan yang lebih efektif dalam pembuatan akta PPJB perumahan oleh notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab atas kepastian hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan asas keseimbangan oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB perumahan, serta untuk mengidentifikasi peran dan kewajiban notaris dalam mengimplementasikan asas tersebut. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban notaris apabila terjadi kegagalan dalam mewujudkan asas keseimbangan dalam akta PPJB perumahan, serta menelaah batas-batas pertanggungjawaban notaris dan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada notaris dalam menjalankan jabatannya.

Perwujudan asas keseimbangan menghadapi berbagai tantangan, terutama karena penggunaan perjanjian bentuk baku yang tidak terkontrol oleh konsumen dan ketimpangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen. Notaris berperan sebagai penjaga keseimbangan hukum (*legal balance keeper*) yang harus memastikan keseimbangan kepentingan para pihak. Pertanggungjawaban notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN dan diperkuat melalui Pasal 3 Kode Etik Notaris. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban sepanjang pihak yang dirugikan dapat membuktikan adanya kesalahan akibat kelalaian atau kesengajaan notaris.

¹ NIM : 2320216320009

² Pembimbing

ASAS KESEIMBANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN

Oleh:

Marisa Humaira¹, Anang Shophan Tornado²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

ABSTRAK

Kata Kunci: Asas Keseimbangan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris

Penelitian ini membahas penerapan asas keseimbangan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan oleh notaris. Permasalahan utama yang diangkat ialah ketimpangan posisi tawar antara konsumen dan pengembang, serta lemahnya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian baku. Studi ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan analisis kualitatif terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan praktik kenotariatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas keseimbangan merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang harus diwujudkan melalui peran aktif notaris sebagai penjaga keseimbangan hukum (*legal balance keeper*). Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa perjanjian PPJB yang dibuat tidak memuat klausul yang sepihak dan merugikan salah satu pihak. Namun, dalam praktiknya, penerapan asas keseimbangan masih menghadapi tantangan berupa tekanan ekonomi dari pihak pengembang serta rendahnya pemahaman hukum dari konsumen. Penelitian ini juga menemukan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila terbukti lalai atau sengaja mengabaikan prinsip keseimbangan dalam penyusunan akta PPJB, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan Kode Etik Notaris. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kompetensi dan integritas notaris serta pengawasan yang ketat dalam praktik kenotariatan agar asas keseimbangan benar-benar terlaksana demi mewujudkan keadilan kontraktual dalam sektor properti.

¹ NIM : 2320216320009

² Pembimbing

PRINCIPLE OF PROPORTIONALITY IN THE MAKING OF DEED OF BINDING HOUSING SALE AND PURCHASE AGREEMENT

By:
Marisa Humaira¹, Anang Shophan Tornado²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

ABSTRACT

Keywords: Principle of Proportionality, Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB), Notary

This research discusses the application of principle of proportionality in the making of Binding Housing Sale and Purchase Agreement (PPJB) by the Notary. The main problem arisen is inequality of bargaining position between consumer and developer, and the weakness of legal protection to consumer in a standard contract. This is normative legal research, with qualitative analysis to the legislation, doctrine of law, and notarial practices. The results of the research show that principle of proportionality is a fundamental principle in Contract Law which must be implemented through active role of the Notary as legal balance keeper. Notary has obligations to ensure that Binding Housing Sale and Purchase Agreement (PPJB) made does not contain unilateral clause and does not harm one of the parties. Nonetheless, in practice the application of principle of proportionality still encounters obstacles in a form of economic pressure from the developer, and low legal understanding of the consumers. This research also finds that the Notary can be legally held liable if it is proven that he negligently or intentionally ignores the principle of proportionality in preparing Deed of Binding Housing Sale and Purchase Agreement (PPJB), as regulated in Article 16 of Notary Position Act (UUJN) and Notary Code of Ethics. Therefore, it is deemed necessary for empowerment of competency and integrity of the Notary as well as strict supervision in notarial practices so that the principle of proportionality is truly implemented towards contractual justice in the sector of property.

Certified by,



¹ Student Number : 2320216320009

² Supervisor

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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	i
UCAPAN TERIMAKASIH.....	ii
RINGKASAN	iv
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian.....	12
F. Tinjauan Pustaka	12
1. Kerangka Konseptual	12
2. Kerangka Teoritik.....	16
G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Sifat Penelitian.	19
3. Bahan Hukum Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	21

BAB II PERWUJUDAN ASAS KESEIMBANGAN OLEH NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN	23
A. Konsep Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian	23
B. Peran dan Kewajiban Notaris dalam Mewujudkan Asas Keseimbangan..	32
C. Implementasi Asas Keseimbangan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan	51
BAB III PERTANGGUNGJAWABAN OLEH NOTARIS APABILA GAGAL MEWUJUDKAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN	77
A. Dasar Hukum Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.....	77
B. Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam Kasus Gagal Mewujudkan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan .	84
C. Batasan Pertanggungjawaban Notaris dan Perlindungan Hukum bagi Notaris	93
BAB IV PENUTUP	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	108