



---

## Asas Keseimbangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Marisa Humaira<sup>1</sup>, Anang Shophan Tornado<sup>2</sup>

Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia<sup>1-2</sup>

Email Korespondensi: [aicaa069@gmail.com](mailto:aicaa069@gmail.com)

---

Article received: 04 Juni 2025, Review process: 23 Juni 2025

Article Accepted: 25 Juli 2025, Article published: 20 Agustus 2025

---

### ABSTRACT

The increasing demand for housing in Indonesia has become one of the most significant challenges in achieving sustainable development, primarily driven by population growth, urbanization, and limited land availability. This study aims to analyze the role of notaries in implementing the principle of contractual balance in PPJB agreements, identify practical challenges, and formulate strategies to strengthen legal protection for both parties. The research applies a normative legal approach with qualitative analysis based on statutory regulations, legal doctrines, case law, and best international practices. The findings reveal that the realization of contractual balance significantly depends on the active role of notaries in verifying the fairness of contractual clauses, providing legal counseling, and ensuring equality of rights and obligations. Nevertheless, challenges such as developer dominance, low consumer legal literacy, and limited regulatory oversight remain significant obstacles. Therefore, strengthening regulations, improving notary competencies, and reforming consumer protection frameworks are essential to create a fair, transparent, and sustainable housing transaction ecosystem.

**Keywords:** Contractual Balance, PPJB, Notary, Consumer Protection, Housing

### ABSTRAK

Peningkatan kebutuhan perumahan di Indonesia menjadi salah satu tantangan terbesar dalam pembangunan berkelanjutan, terutama akibat pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan keterbatasan lahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis peran notaris dalam mewujudkan asas keseimbangan pada pembuatan Akta PPJB, mengidentifikasi hambatan yang dihadapi dalam praktik, dan merumuskan strategi penguatan perlindungan hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan analisis kualitatif berbasis kajian literatur, doktrin hukum, regulasi, dan praktik terbaik internasional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas keseimbangan sangat bergantung pada peran aktif notaris dalam memverifikasi keadilan klausul perjanjian, memberikan penyuluhan hukum, serta memastikan adanya kesetaraan hak dan kewajiban. Namun, tantangan seperti dominasi pengembang, lemahnya literasi hukum konsumen, dan keterbatasan pengawasan regulasi seringkali menghambat penerapannya. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan kompetensi notaris, dan reformasi sistem perlindungan konsumen untuk menciptakan ekosistem transaksi perumahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Asas Keseimbangan, PPJB, Notaris, Perlindungan Konsumen, Perumahan

---

## PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal merupakan hak fundamental yang diakui secara global dan dijamin oleh berbagai instrumen hukum, termasuk Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan Pasal 25 Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai ruang membangun kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya. Dalam konteks Indonesia, meningkatnya pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan keterbatasan lahan menyebabkan kebutuhan perumahan terus meningkat signifikan. Pemerintah kemudian melibatkan peran developer dan lembaga keuangan untuk memperluas akses kepemilikan rumah, salah satunya melalui skema kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diatur oleh Permen PUPR No. 11 Tahun 2019. Namun, praktik di lapangan menunjukkan masih banyak persoalan serius, seperti keterlambatan pembangunan, masalah sertifikasi, dan kualitas bangunan yang tidak sesuai perjanjian, sehingga memicu sengketa antara konsumen, pengembang, dan bank (Arifin, 2019; OECD, 2022).

Dalam kaitannya dengan transaksi properti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi instrumen hukum yang penting karena mengikat hak dan kewajiban para pihak sebelum proses Akta Jual Beli (AJB). PPJB memberikan kepastian hukum mengenai objek perjanjian, jadwal pembayaran, dan penyelesaian pembangunan. Namun, fakta menunjukkan bahwa ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan pengembang sering kali menimbulkan kerugian pada pihak yang lemah. Banyak klausul dalam PPJB bersifat baku (*standard contract*), yang didesain sepihak oleh pengembang dan membatasi kebebasan konsumen untuk menegosiasikan isi perjanjian. Kondisi ini memicu permasalahan serius terkait perlindungan konsumen, yang juga menjadi perhatian lembaga internasional seperti United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), yang menegaskan perlunya perlindungan hukum dalam sektor perumahan untuk menjamin kepastian dan keadilan kontraktual (UN-Habitat, 2023).

Ketidakseimbangan perjanjian dalam praktik jual beli properti seringkali dipengaruhi oleh lemahnya literasi hukum masyarakat dan dominasi pengembang dalam menyusun kontrak. Konsumen, yang umumnya memiliki keterbatasan pemahaman hukum, sering kali menyetujui isi PPJB tanpa negosiasi mendalam. Studi internasional oleh World Bank (2023) menunjukkan bahwa dalam pasar perumahan negara berkembang, lebih dari 60% konsumen menghadapi risiko kerugian karena keterbatasan informasi dan ketimpangan posisi tawar. Dalam konteks Indonesia, data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menunjukkan peningkatan signifikan pengaduan terkait sengketa PPJB dalam satu dekade terakhir, terutama menyangkut keterlambatan serah terima unit dan perubahan spesifikasi bangunan tanpa persetujuan konsumen (Mubarak et al., 2023). Oleh karena itu, dibutuhkan mekanisme regulasi dan peran aktor hukum yang dapat menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak.

Dalam menjaga keseimbangan tersebut, notaris memiliki peran sentral sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memastikan isi

perjanjian adil serta tidak merugikan salah satu pihak. Menurut Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), notaris wajib bersikap netral, jujur, dan independen, serta menjaga kepentingan hukum kedua belah pihak. Di tingkat global, praktik kenotariatan juga menekankan pentingnya *fairness in contract drafting*, sebagaimana disorot oleh International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT, 2023), yang menyatakan bahwa notaris memiliki kewajiban moral dan profesional untuk menjamin kontrak tidak bersifat eksploitatif. Namun, dalam kenyataannya, tekanan ekonomi dari pihak pengembang dan keterbatasan pengawasan regulasi sering menjadi kendala signifikan dalam menjaga asas keseimbangan dalam PPJB (Berutu et al., 2024).

Selain peran notaris, keberadaan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian menjadi elemen fundamental untuk menciptakan perlindungan hukum bagi konsumen dan mendorong praktik bisnis yang berkeadilan. Asas ini menekankan kesetaraan hak dan kewajiban para pihak serta mencegah dominasi satu pihak terhadap pihak lainnya (Budiono, 2014). Studi internasional terbaru oleh European Journal of Comparative Law (2023) menemukan bahwa implementasi prinsip keseimbangan kontraktual secara konsisten mampu mengurangi tingkat sengketa perumahan hingga 40%. Oleh karena itu, pembaruan sistem regulasi dan peningkatan literasi hukum konsumen menjadi kunci penting dalam menciptakan ekosistem properti yang sehat, adil, dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam mewujudkan asas keseimbangan pada pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan, mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik, serta merumuskan strategi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen dan pengembang. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, peningkatan kompetensi notaris, dan penyempurnaan kebijakan regulasi dalam sektor perumahan di Indonesia dan secara global.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif (*normative legal research*) dengan analisis kualitatif untuk mengkaji penerapan asas keseimbangan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan. Data penelitian diperoleh melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, putusan pengadilan, dan literatur akademik terkini yang relevan dengan praktik kenotariatan dan perlindungan konsumen. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis teori-teori hukum dan asas keseimbangan kontraktual, sedangkan pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah kesesuaian pelaksanaan PPJB dengan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan norma-norma hukum dan membandingkannya dengan praktik kenotariatan di lapangan, termasuk meninjau perkembangan kebijakan dan praktik terbaik internasional dalam penyusunan kontrak perumahan (Creswell & Plano Clark,

2018). Hasil analisis diharapkan memberikan pemahaman mendalam tentang peran notaris, hambatan penerapan asas keseimbangan, serta strategi penguatan perlindungan hukum bagi konsumen dan pengembang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Perwujudan Asas Keseimbangan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*

#### 1. Konsep Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian

Asas keseimbangan dalam konteks hukum merujuk pada kondisi di mana terdapat kesetaraan kedudukan dan posisi tawar antara para pihak dalam suatu hubungan hukum. Konsep ini berakar pada teori hukum alam yang dikembangkan oleh para filsuf seperti Aristoteles dan Thomas Aquinas. Aristoteles mengaitkan teori hukum alamnya dengan teori keadilan, di mana hukum alam selalu mengajarkan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Keseimbangan yang diajarkan oleh hukum alam adalah keseimbangan antara pelaksanaan kewajiban dan pemenuhan hak, dengan moralitas sebagai sarana untuk mengukurnya. (Asufie & Imprun, 2021) Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian merupakan prinsip fundamental yang bertujuan untuk menciptakan kedudukan yang setara antara para pihak dalam kontrak, memastikan tidak ada dominasi dari satu pihak terhadap pihak lainnya. Prinsip ini menyelaraskan asas-asas pokok dan pranata-pranata hukum perjanjian dalam lingkup hukum perdata, menciptakan keharmonisan antara paradigma individualisme dan nilai-nilai bangsa Indonesia. (Budiono, 2014)

Dalam praktiknya, asas keseimbangan berfungsi sebagai instrumen untuk mencegah ketimpangan dalam pembagian hak dan kewajiban, sekaligus meminimalisasi risiko terjadinya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. (Mubarak et al., 2023) Implementasi asas ini menjadi semakin krusial dalam era modern dimana kontrak baku dan perjanjian standar mendominasi praktik bisnis, sehingga diperlukan mekanisme perlindungan yang memadai bagi pihak yang posisinya lebih lemah. Asas keseimbangan dalam konteks hukum perjanjian dapat dipahami sebagai suatu prinsip yang menginginkan pemenuhan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian yang sama, berfungsi sebagai pedoman dan pengatur arah dalam suatu perjanjian bahwa kepentingan seseorang tidak ada yang lebih penting sebagian melainkan dihadapkan pada posisi yang sejajar atau selaras. Konsep keseimbangan (*evenwicht*) secara etimologis dimaknai sebagai keadaan atau kondisi pembagian beban pada dua sisi sehingga berada pada posisi seimbang. Keseimbangan pada hakikatnya juga dipahami dengan kondisi yang selaras dan hening karena dari berbagai gaya yang bekerja, tidak satupun yang mampu mendominasi ataupun menguasai lainnya. Asas keseimbangan dipahami sebagai kedudukan posisi tawar menawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya. Ketidakseimbangan posisi akan menimbulkan ketidaksetaraan, sehingga tidak sesuai dengan prinsip syarat sah suatu perjanjian. (Abduh, 2018) Prinsip keseimbangan mengatur kesetaraan hak

dan kewajiban para pihak, untuk mencegah salah satu pihak memiliki posisi yang terlalu dominan hingga merugikan pihak lainnya.

## **2. Peran dan Kewajiban Notaris dalam Mewujudkan Asas Keseimbangan**

Notaris memiliki peran strategis dalam sistem hukum Indonesia sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memastikan keseimbangan kepentingan para pihak dalam setiap perjanjian. Berdasarkan penelitian yang ada, notaris tidak hanya bertugas sebagai pembuat akta, tetapi juga berperan aktif sebagai penasihat hukum yang memastikan implementasi asas keseimbangan dalam setiap kontrak yang dibuat di hadapannya. (Iwari, 2013) Asas keseimbangan menjadi fundamental dalam mencegah dominasi satu pihak atas pihak lain dan mewujudkan keadilan kontraktual. Peran notaris dalam mengimplementasikan asas ini meliputi pemberian penyuluhan hukum, verifikasi keseimbangan klausul perjanjian, dan bahkan penolakan terhadap perjanjian yang dianggap tidak seimbang, sehingga terwujud perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang terlibat. Kewenangan notaris mencakup spektrum yang luas dalam pembuatan dokumen hukum. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Selain itu, notaris juga bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (Erniwati, 2024) Kewenangan ini menunjukkan betapa strategisnya posisi notaris dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Selain kewenangan utama dalam pembuatan akta otentik, notaris memiliki berbagai kewenangan tambahan yang memperkuat perannya dalam sistem hukum. Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, serta membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. (Erniwati, 2024) Kewenangan ini penting untuk memastikan keaslian dokumen dan mencegah pemalsuan.

Notaris juga memiliki kewenangan khusus dalam melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan membuat akta risalah lelang. (Erniwati, 2024) Kewenangan memberikan penyuluhan hukum ini khususnya sangat relevan dengan peran notaris dalam mewujudkan asas keseimbangan, karena melalui penyuluhan tersebut notaris dapat memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian yang akan dibuat. Asas keseimbangan merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang

berperan dalam menyepadankan pranata hukum dengan hukum dasar perjanjian pada hukum perdata. (Shidarta & Rizal, 2014)

### 3. Implementasi Asas Keseimbangan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian bertujuan menciptakan keadilan bagi para pihak yang berkontrak, termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan. Asas ini berkembang seiring kebutuhan untuk merespons ketimpangan posisi tawar antara developer dan pembeli dalam transaksi properti, khususnya dalam perjanjian baku. PPJB yang seimbang harus memenuhi tiga aspek utama: keseimbangan perbuatan para pihak (kebebasan berkehendak tanpa paksaan), keseimbangan isi perjanjian (klausul adil dan proporsional), serta keseimbangan pelaksanaan perjanjian (itikad baik dan kesetaraan dalam eksekusi kontrak). Ketidakseimbangan seringkali terlihat dalam klausul sepihak yang menguntungkan developer, seperti pembatalan kontrak tanpa kompensasi, denda keterlambatan yang berat sebelah, dan ketentuan *force majeure* yang terlalu luas. Contoh konkret terdapat dalam kasus PPJB *"The Gianetti"*, di mana developer dapat membatalkan kontrak jika pembeli terlambat membayar 14 hari, sementara keterlambatan pembangunan hingga 24 bulan tidak memberikan hak serupa kepada pembeli. Klausul seperti ini bertentangan dengan asas keadilan dan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata.

Dalam praktiknya, asas keseimbangan tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, namun nilai-nilainya tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdata (syarat sah perjanjian), Pasal 1338 (itikad baik), serta Pasal 1365 (perbuatan melawan hukum). Penerapannya menjadi penting karena dalam perjanjian standar, pembeli hanya memiliki kebebasan terbatas, sementara developer menyusun isi kontrak secara sepihak. Untuk mendorong keseimbangan, model PPJB yang ideal mengaitkan jadwal pembayaran dengan progres pembangunan (misalnya 30%-40%-30%), serta mencantumkan klausul pembatalan timbal balik disertai kompensasi yang proporsional. Pendekatan ini terbukti menurunkan potensi sengketa dan memberi perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli. Dengan demikian, asas keseimbangan tidak hanya menjadi prinsip etik dalam berkontrak, tetapi juga merupakan instrumen hukum yang krusial untuk mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen dalam transaksi properti.

Perlindungan preventif ini mencakup berbagai aspek, seperti penetapan jadwal pembangunan yang realistis, mekanisme pengawasan progres pembangunan, ketentuan tentang kualitas bangunan, serta jaminan penyelesaian proyek. Asas keseimbangan memastikan bahwa ketentuan-ketentuan ini tidak hanya menguntungkan satu pihak, tetapi memberikan kepastian dan perlindungan yang proporsional bagi kedua belah pihak.

Contoh klausul PPJB yang menerapkan Asas Keseimbangan	Contoh klausul PPJB yang tidak menerapkan Asas Keseimbangan
<p>PASAL 2 - OBJEK PERJANJIAN DAN SPESIFIKASI</p> <p>2.1 PIHAK PERTAMA dengan ini menjual kepada PIHAK KEDUA sebidang tanah dan bangunan rumah dengan spesifikasi sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Luas tanah: 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi)</li> <li>Luas bangunan: 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi)</li> <li>Lokasi: Jl. Melati Raya No. 25, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Ciledug</li> <li>Sertifikat: Hak Milik No. 3456/2024</li> <li>Spesifikasi teknis terlampir dalam Lampiran A</li> </ol> <p>2.2 PIHAK PERTAMA menjamin bahwa spesifikasi yang tercantum sesuai dengan kondisi riil objek dan wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA minimal 30 hari sebelumnya jika terdapat perubahan yang diperlukan.</p> <p>2.3 Apabila terdapat selisih luas tanah melebihi batas toleransi 3% (tiga persen), maka kelebihan atau kekurangan akan diperhitungkan berdasarkan harga per meter persegi yang telah disepakati.</p> <p>2.4 PIHAK KEDUA berhak melakukan inspeksi teknis melalui surveyor independent sebelum penyerahan final dengan biaya ditanggung bersama.</p>	<p>PASAL 12 - HAK PERUBAHAN DEVELOPER</p> <p>12.1 PIHAK PERTAMA berhak mengubah spesifikasi bangunan, desain, tata letak, atau fasilitas umum tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA dan tanpa persetujuan PIHAK KEDUA.</p> <p>12.2 PIHAK KEDUA tunduk pada peraturan baru, tambahan, atau perubahan yang ditetapkan sepihak oleh PIHAK PERTAMA selama masa pembangunan dan tidak berhak menolak atau mengajukan keberatan.</p> <p>12.3 Informasi dalam brosur, media promosi, maket, atau presentasi tidak mengikat PIHAK PERTAMA dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai kebijakan PIHAK PERTAMA tanpa kompensasi apapun kepada PIHAK KEDUA.</p> <p>12.4 PIHAK PERTAMA berhak menunda pelaksanaan pembangunan tanpa batas waktu tertentu dan PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut denda keterlambatan.</p>
<p>PASAL 3 - HARGA DAN TATA CARA PEMBAYARAN</p> <p>3.1 Harga jual beli disepakati sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan rincian pembayaran:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Uang muka: Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) - telah dibayar</li> <li>Angsuran: Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per bulan selama 10 bulan</li> <li>Pelunasan: Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) saat penandatanganan AJB</li> </ol> <p>3.2 Penyerahan unit akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak SLF</p>	<p>PASAL 18 - KETENTUAN PEMBAYARAN</p> <p>18.1 Segala pembayaran yang telah dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA bersifat final dan tidak dapat diminta kembali dalam keadaan apapun.</p> <p>18.2 PIHAK PERTAMA berhak menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan meski terjadi pembatalan perjanjian karena alasan apapun.</p> <p>18.3 Pembeli wajib melunasi 100%</p>

---

diterbitkan.

3.3 Apabila PIHAK KEDUA terlambat membayar angsuran lebih dari 30 (tiga puluh) hari, dikenakan denda 0,1% per hari dari jumlah tunggakan.

3.4 Apabila PIHAK PERTAMA terlambat menyerahkan objek sesuai jadwal, maka PIHAK PERTAMA wajib membayar denda 0,1% per hari dari total harga jual beli.

harga unit dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan perjanjian.

18.4 Penyerahan unit akan dilakukan setelah pengembang menyelesaikan pembangunan, tanpa batas waktu yang pasti.

18.5 Pengembang tidak bertanggung jawab atas keterlambatan akibat kondisi di luar kendali, termasuk kenaikan harga material atau perubahan kebijakan pemerintah.

18.6 Tidak ada kompensasi atas keterlambatan penyerahan unit.

---

#### PASAL 8 - KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

8.1 Yang dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah:

- a. Bencana alam (gempa bumi, banjir, tanah longsor) yang dinyatakan resmi oleh BMKG atau instansi berwenang;
- b. Kebakaran yang bukan disebabkan kelalaian para pihak;
- c. Kerusakan, huru-hara, atau keadaan darurat yang dinyatakan pemerintah;
- d. Pandemi atau wabah penyakit yang dinyatakan WHO atau pemerintah;
- e. Perubahan regulasi pemerintah yang secara langsung mempengaruhi pelaksanaan perjanjian.

8.2 Pihak yang mengalami force majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lawan dalam waktu maksimal 14 hari sejak terjadinya peristiwa tersebut disertai bukti pendukung yang sah.

8.3 Selama periode force majeure berlangsung, kedua belah pihak dibebaskan dari kewajiban pelaksanaan prestasi tanpa dikenakan sanksi atau denda.

8.4 Apabila force majeure berlangsung lebih dari 6 bulan, masing-masing pihak berhak mengakhiri perjanjian dengan pengembalian uang yang telah dibayar tanpa denda atau kompensasi.

---

#### PASAL 18 - KETENTUAN PEMBAYARAN FINAL

18.1 Segala pembayaran yang telah dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA bersifat final dan tidak dapat diminta kembali dalam keadaan apapun, termasuk dalam hal pembatalan perjanjian, wanprestasi PIHAK PERTAMA, atau force majeure.

18.2 PIHAK PERTAMA berhak menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan meski terjadi pembatalan perjanjian karena alasan apapun, termasuk keterlambatan penyerahan lebih dari 2 tahun.

18.3 PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan bahwa seluruh pembayaran yang dilakukan merupakan sumbangan sukarela dan bukan bagian dari transaksi jual beli yang dapat dituntut kembali.

18.4 Dalam hal PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan objek karena masalah perizinan atau sengketa lahan, PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian uang atau kompensasi apapun.

---

Dari contoh PPJB diatas dapat dianalisis, Penerapan asas keseimbangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan prinsip fundamental yang menjamin keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya dalam konteks hubungan hukum antara pengembang (developer) dan konsumen. Asas ini tercermin melalui keseimbangan dalam perbuatan hukum para pihak, isi klausul perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian secara proporsional. Contoh PPJB yang menerapkan asas keseimbangan menunjukkan pembagian hak dan kewajiban secara adil, seperti kewajiban developer memberikan informasi akurat serta hak pembeli untuk melakukan verifikasi. Klausul force majeure disusun secara objektif, dan adanya batas waktu penyelesaian memberikan kepastian hukum. Sebaliknya, PPJB yang tidak menerapkan asas keseimbangan sering kali memuat klausul sepihak, seperti hak developer mengubah spesifikasi tanpa persetujuan konsumen, atau penolakan pengembalian dana yang telah dibayarkan. Klausul demikian melanggar ketentuan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Ketidakseimbangan juga tampak dalam penerapan denda keterlambatan yang tidak wajar (compound interest) serta tidak adanya kompensasi atas keterlambatan pembangunan, yang menyebabkan kerugian sepihak bagi pembeli. Praktik ini bertentangan dengan prinsip keadilan dan ketentuan Pasal 1246 KUHPerduta.

Dari aspek tanggung jawab notaris, pelanggaran terhadap asas keseimbangan dapat berimplikasi pada sanksi administratif berdasarkan Permenkumham No. 61 Tahun 2016. Notaris yang terbukti lalai atau sengaja mengabaikan asas ini dapat dikenai sanksi, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian tidak hormat, terutama jika melanggar kewajiban untuk bertindak jujur, tidak berpihak, dan melindungi kepentingan para pihak. Penguatan penerapan asas keseimbangan memerlukan reformasi regulasi, peningkatan literasi hukum, pengawasan internal melalui SOP dan audit, serta penguatan peran organisasi profesi dan Majelis Pengawas Notaris. Diperlukan sinergi antara stakeholder, termasuk notaris, pengembang, dan pemerintah, guna memastikan terciptanya transaksi jual beli perumahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan. Dengan demikian, penerapan asas keseimbangan dalam akta PPJB tidak hanya merupakan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang strategis dalam menjaga legitimasi kontrak dan integritas profesi kenotariatan di Indonesia.

### *Pertanggungjawaban Oleh Notaris Apabila Gagal Mewujudkan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*

#### **1. Dasar Hukum Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.**

Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Notaris bertanggung jawab secara pribadi dan tanpa batas, baik

dalam aspek perdata maupun administratif, atas segala kesalahan yang timbul dalam pelaksanaan tugasnya, termasuk dalam penyusunan akta PPJB. Tanggung jawab ini berpijak pada prinsip pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yang mencakup empat unsur utama: (1) adanya perbuatan, (2) unsur kesalahan (baik karena kelalaian, ketidakteelitian, maupun pelanggaran kewajiban profesional), (3) kerugian yang diderita pihak pengguna jasa, dan (4) hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian.

PPJB merupakan akta otentik yang menjadi dasar awal transaksi jual beli properti sebelum akta jual beli ditandatangani di hadapan PPAT. Dalam konteks ini, notaris memiliki tanggung jawab khusus, seperti memastikan kebenaran data, keabsahan dokumen kepemilikan, dan kesesuaian dengan regulasi bidang perumahan. Notaris wajib bersikap cermat dan profesional, antara lain dengan memverifikasi dokumen, identitas para pihak, serta memastikan properti tidak dalam sengketa. Apabila terjadi kesalahan yang merugikan pihak terkait, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berupa ganti rugi, sekalipun notaris tersebut telah pensiun. Jika tidak menimbulkan kerugian, notaris tetap wajib memperbaiki akta tersebut. Secara administratif, notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara hingga pemberhentian tetap, yang dijatuhkan oleh instansi pengawas berdasarkan rekomendasi Dewan Kehormatan Notaris. Secara keseluruhan, pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta PPJB merupakan bagian penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mekanisme hukum yang tersedia baik dalam ranah perdata maupun administratif mencerminkan komitmen terhadap penegakan profesionalisme dan integritas dalam praktik kenotariatan.

## **2. Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam Kasus Gagal Mewujudkan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan**

Penelitian ini membahas kompleksitas tanggung jawab hukum notaris ketika gagal mewujudkan asas keseimbangan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan. Kegagalan ini berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum dalam tiga ranah yaitu perdata, pidana, dan administratif. Notaris sebagai pejabat umum wajib tidak hanya memenuhi aspek formil, tetapi juga memastikan substansi perjanjian mencerminkan keadilan dan kesetaraan antara para pihak, terutama dalam kondisi ketimpangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen. Pertanggungjawaban perdata timbul apabila terdapat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian, sedangkan pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan jika kegagalan tersebut melibatkan unsur penipuan atau pemalsuan. Di sisi lain, pelanggaran kode etik atau standar profesi dapat berujung pada sanksi administratif. Meskipun perlindungan hukum melalui Majelis Kehormatan Notaris (MKN) tersedia, perlindungan ini bersifat terbatas dan tidak menghapus kewajiban notaris untuk bertindak profesional dan akuntabel. (Berutu et al., 2024)

Dalam konteks PPJB, notaris memiliki kewenangan atribusional yang dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, termasuk kewajiban memberikan nasihat hukum yang adil. Oleh karena itu, notaris harus memahami prinsip keadilan kontraktual, hukum perlindungan konsumen, serta melakukan *due diligence* terhadap isi klausula perjanjian. Upaya preventif seperti pelatihan berkelanjutan, penggunaan template akta yang berimbang, dan kolaborasi lintas profesi sangat diperlukan guna menjaga kualitas akta dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap institusi kenotariatan.

### **3. Batasan Pertanggungjawaban Notaris dan Perlindungan Hukum bagi Notaris**

Pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat umum merupakan bagian integral dari sistem hukum Indonesia yang menuntut keseimbangan antara akuntabilitas profesi dan perlindungan hukum. Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 sebanding dengan tanggung jawab yang bersifat melekat, bahkan setelah pensiun. Dalam pelaksanaannya, notaris diwajibkan bertindak jujur, cermat, dan independen, serta menjaga kerahasiaan akta sesuai Pasal 16 UUN. Pertanggungjawaban hukum notaris meliputi aspek perdata, administratif, dan pidana. Pertanggungjawaban perdata muncul apabila terdapat kesalahan (baik karena wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum) yang menimbulkan kerugian dengan hubungan kausal yang jelas. Pertanggungjawaban administratif berlaku atas pelanggaran terhadap UUN, diawasi oleh Majelis Pengawas yang berwenang menjatuhkan sanksi bertingkat sesuai tingkat pelanggaran. Sementara itu, pertanggungjawaban pidana dikenakan jika notaris terbukti terlibat dalam pemalsuan atau tindakan kriminal lain, meskipun UUN belum secara eksplisit mengatur sistem pertanggungjawaban pidana notaris. Hal ini menyebabkan penuntut umum dan hakim pada umumnya menerapkan pasal-pasal tertentu dalam KUHP untuk menyeret notaris ke dalam perkara pidana. (Heriyanti, 2016) Pertanggungjawaban pidana notaris merupakan jenis yang paling berat dan terjadi apabila notaris terbukti sengaja atau dengan sengaja membuat atau bekerjasama dan menandatangani akta palsu. (Elan et al., 2022) Dalam konteks ini, notaris dapat dikenakan sanksi pidana berupa hukuman penjara sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) terkait pemalsuan dokumen.

Perlindungan hukum bagi notaris merupakan konsekuensi dari kedudukannya sebagai pejabat publik. Hak ingkar, prosedur pemanggilan khusus oleh aparat penegak hukum melalui persetujuan Majelis Kehormatan, dan hak pendampingan hukum menjadi bagian dari perlindungan prosedural yang bertujuan menjaga independensi dan integritas jabatan. Dalam konteks pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tanggung jawab notaris terbatas pada aspek formil, seperti verifikasi identitas, pencatatan kehendak para pihak, dan pemenuhan bentuk akta. Notaris tidak bertanggung jawab atas keabsahan materiil objek PPJB sepanjang telah melakukan prosedur standar. Prinsip kehati-hatian (*due care*) menjadi penentu utama dalam membatasi tanggung jawab, dengan

pembedaan antara kelalaian ringan, kelalaian berat, dan kesengajaan. Dengan demikian, sistem pertanggungjawaban dan perlindungan hukum bagi notaris mencerminkan prinsip keseimbangan antara perlindungan profesi dan akuntabilitas hukum, yang esensial dalam menjaga kepercayaan publik terhadap institusi kenotariatan dan kepastian hukum dalam transaksi perdata.

## SIMPULAN

Kesimpulan, penerapan asas keseimbangan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan merupakan aspek fundamental untuk menjamin keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak bagi konsumen maupun pengembang. Ketidakseimbangan posisi tawar yang sering terjadi antara kedua belah pihak memerlukan peran strategis notaris sebagai pejabat umum yang netral, jujur, dan independen dalam memastikan setiap klausul perjanjian disusun secara adil dan tidak bersifat eksploitatif. Penelitian ini menegaskan bahwa lemahnya literasi hukum masyarakat, dominasi pengembang, serta keterbatasan pengawasan regulasi menjadi tantangan utama dalam mewujudkan kontrak yang seimbang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan peran notaris melalui peningkatan kompetensi, penyempurnaan regulasi, dan penerapan prinsip keadilan kontraktual berbasis praktik terbaik internasional. Dengan demikian, tercipta ekosistem perumahan yang transparan, akuntabel, dan berkelanjutan, sekaligus memberikan perlindungan hukum optimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

## DAFTAR RUJUKAN

- Abduh, R. (2018). *Analisis Yuridis Atas Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Pada Bank Mega KCP MT Haryono)*. Universitas Sumatera Utara.
- Ali, Z. (2011). *Metode Penelitian Hukum* (pp. 24–25). Sinar Grafika.
- Arifin, J. (2019). Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer Terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Yustisia*, Volume 5 Nomor 2, 230. <https://doi.org/https://doi.org/10.31943/yustitia.v5i2.91>
- Asufie, K. N., & Impron, A. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan Teori Keseimbangan Berbasis Keadilan. *Jurnal JoLSIC*, Volume 9 Nomor 2, 90. <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/jolsic.v9i2.54803>
- Berutu, C. A. N., Muktar, Wardhani, Y., Ambarsari, N., & Fitriani, Y. (2024). Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum dalam Pembuatan Akta Legal Responsibilities of Notaries in Making Deeds. *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 7 No. 6, 2148. <https://doi.org/https://doi.org/10.56338/jks.v7i6.5494>
- Budiono, H. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan* (p. 33). PT. Citra Aditya Bakti.

- Elan, A., Mohammad Saleh, & Rachman, R. (2022). Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya. *Jurnal Recital Review*, Vol. 4 No. 2. <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867>
- Erniwati. (2024). *Apa itu Notaris*. <https://ntb.kemenkum.go.id/component/content/article/apa-itu-notaris-2?catid=92&Itemid=101>
- Heriyanti. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Terindikasi Tindak Pidana Pembuatan Akta Otentik. *Yustisia*, Vol.5 No. 2. <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8748>
- Hermansyah, N. (2010). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Bersumber Dari Perjanjian Beserta Perkembangannya* (pp. 62–63). STIH Sultan Adam.
- Iwari, D. P. (2013). *Peranan Notaris Dalam Mewujudkan Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Hutang Piutang*. Universitas Gadjah Mada.
- Mubarak, M. R., Habim, N., & Edrisy, I. F. (2023). Asas Keseimbangan Dan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Yang Menganut Konsep Take It or Leave It. *Jurnal Hukum Legalita*, Volume 5 Nomor 2, 267. <https://doi.org/https://doi.org/10.47637/legalita.v5i2.1089>
- Shidarta, & Rizal, J. (2014). *Pendulum Antinomi Hukum: Antologi 70 Tahun Valerine J. L. Kriekhoff* (p. 30). Genta Publishing.
- Sitompul, D. O. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.