

**ABSTRAK**  
**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

**Oleh**

**M Luthfi Irawan**

Hukum perdata mengatur jual beli dengan perjanjian antara penjual dan pembeli untuk pertukaran barang/jasa dengan uang, termasuk jual beli tanah/properti dalam hukum agraria di Indonesia. PPJB oleh Notaris/PPAT mengikat penjual dan pembeli dengan risiko sengketa, terbagi menjadi belum lunas dan lunas tergantung pada pelunasan pembayaran. Proses jual beli di Notaris/PPAT melibatkan pembayaran pajak, pengecekan fisik sertifikat, penandatanganan AJB, validasi, namun dapat terkendala oleh faktor seperti ketidakhadiran pihak atau pemecahan sertifikat.

Dalam penelitian ini, tujuan meliputi pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta PPJB serta solusi terhadap sengketa yang mungkin timbul. Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Normatif dengan fokus pada analisis dokumen hukum, literatur, dan peraturan Perundang-Undangan.

Dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam Pembuatan akta otentik dilihat dari beberapa aspek seperti tanggung jawab secara Perdata, tanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, berdasarkan kode etik dan secara organisasi, lalu dalam solusi pembuatan akta PPJB apabila terjadi sengketa pendekatan menyeluruh diperlukan, termasuk solusi preventif dan proaktif. Proses pembuatan Akta PPJB memerlukan pemahaman hukum, pengawasan ketat, dan pendekatan rekonsiliasi. Faktor penyebab sengketa seperti kondisi bisnis properti, keuangan pembeli, dan karakter pembeli harus diperhatikan. Notaris/PPAT memiliki peran sentral dalam transfer hak tanah, tetapi kesalahan dapat menyebabkan kerugian, dengan kepastian hukum dijamin oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Penyelesaian sengketa PPJB melibatkan langkah-langkah litigasi dan non-litigasi, termasuk mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Kesepakatan dapat dicapai melalui negosiasi, dan jika tidak berhasil, jalur hukum menjadi opsi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa PPJB melibatkan kerjasama antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan pendekatan proaktif untuk mencegah sengketa dan pendekatan rekonsiliasi dalam menyelesaikannya.

**Kata kunci : Tanggung Jawab, Notaris, PPJB**

**ABSTRACT****NOTARY'S RESPONSIBILITIES REGARDING THE SALE AND  
PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB)****By****M Luthfi Irawan**

*Civil law regulates buying and selling with an agreement between the seller and the buyer to exchange goods/services for money, including buying and selling land/property in agrarian law in Indonesia. PPJB by Notary/PPAT binds sellers and buyers with the risk of disputes, divided into not yet paid off and paid off depending on full payment. The buying and selling process at a Notary/PPAT involves paying taxes, physically checking the certificate, signing the AJB, validation, but can be hampered by factors such as the absence of the party or the breaking of the certificate.*

*In this research, the objectives include the responsibility of Notaries in making PPJB deeds as well as solutions to disputes that may arise. The research method used is Normative Research with a focus on analysis of legal documents, literature and statutory regulations.*

*It can be concluded that the Notary's responsibility in making authentic deeds is seen from several aspects such as civil responsibility, responsibility based on the Notary Position Law, based on the code of ethics and organizationally, then in the solution of making PPJB deeds if a dispute occurs a comprehensive approach is needed, including preventive and proactive solutions. The process of making a PPJB Deed requires understanding the law, strict supervision and a reconciliation approach. Factors that cause disputes such as property business conditions, the buyer's finances, and the buyer's character must be taken into account. Notaries/PPATs have a central role in the transfer of land rights, but mistakes can cause losses, with legal certainty guaranteed by Government Regulation no. 24 of 1997. PPJB dispute resolution involves litigation and non-litigation steps, including mediation, conciliation and arbitration. An agreement can be reached through negotiation, and if unsuccessful, legal action is an option. Therefore, PPJB dispute resolution involves cooperation between the disputing parties, with a proactive approach to preventing disputes and a reconciliation approach in resolving them.*

**Keywords: Responsibility, Notary, PPJB**