

**TESIS**

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT  
SALAH SATU PIHAK TIDAK MEMBAYAR DENDA  
ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**



**Disusun Oleh:**

**YUDISTIRA BAYU BUDJANG**

**NIM. 2020216310035**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN**

**2024**

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT  
SALAH SATU PIHAK TIDAK MEMBAYAR DENDA  
ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

**Tesis**

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

**Disusun Oleh :  
YUDISTIRA BAYU BUDJANG  
NIM. 2020216310035**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN**


**2024**

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

**PEMBIMBING UTAMA**

  
**Abdul Halim Barkatullah  
NIP. 19761109 200604 1 003**

**PEMBIMBING PENDAMPING**

  
**Mulyani Zulaeha  
NIP. 19750525 200212 2 002**

**Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan**

  
**Hj. Rahmida Erliyani  
NIP. 19730420 200312 2 002**

**Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum**

  
  
**Achmad Faishal  
NIP. 19750615 200312 1 001**

Tesis Ini Telah Dinilai  
Di Depan Sidang  
Panitia Penguji Tesis  
Pada Tanggal 04 Juli 2024

### Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.  
Sekretaris : Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.  
Anggota : Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn.  
Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum.

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yudistira Bayu Budjang

NIM : 2020216310035

Program Studi : Magister Kenotariatan

menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil 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 plagiatisme.

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

Banjarmasin, September 2024  
Yang membuat pernyataan,



YUDISTIRA BAYU BUDJANG  
NIM. 2020216310035



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

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 542/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Yudistira Bayu Budjang**

Dengan Judul Tesis :

Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran

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

Banjarmasin, 29 Agustus 2024

Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.

NIP 196805071993031020



## RINGKASAN

### KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT SALAH SATU PIHAK TIDAK MEMBAYAR DENDA ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Oleh :

**Yudistira Bayu Budjang, S.H.<sup>1</sup>, Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.<sup>2</sup>, Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.<sup>3</sup>**

**Studi Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 103 Halaman**

Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dalam praktiknya, apabila dampak terkait PPJB tidak selesai adalah kuasa untuk menjual tidak dapat terbit karena pembayaran belum diselesaikan atas keterlambatan yang dilakukan Pihak Pertama, sehingga Pihak Kedua dapat membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai dengan yang tertera dalam akta PPJB serta Pihak Pertama berkewajiban untuk seketika dan sekaligus mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima dari Pihak Kedua tanpa bunga. Apabila terjadi hal tersebut sampai mana kewenangan yang dimiliki oleh Notaris.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tanggung gugat Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran dan akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian sistematik hukum, yakni penelitian terhadap peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Sesuai dengan sifat penelitian hukum yang digunakan yakni preskriptif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan kasus (*Case approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual approach*). Untuk menganalisis isu hukum dalam penelitian ini, digunakan sumber bahan hukum

---

<sup>1</sup> NIM : 2020216310035

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

primer maupun bahan hukum sekunder, yang dianalisis menggunakan langkah-langkah normatif dan pembahasan yang dilakukan secara preskriptif. Kemudian bahan hukum tersebut akan diolah dan dibahas menggunakan metode Perspektif Analisis.

Tanggung gugat notaris dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran adalah notaris harus mengikuti proses hukum yang berjalan jika permasalahan yang terjadi merupakan masalah besar dan hingga ke ranah pengadilan, dengan berdasarkan izin dewan kehormatan notaris. Salah satu sanksi yang dapat diberikan kepada pihak pembeli yang terlambat melakukan pembayaran secara berkala, adalah dikenakan sanksi denda yang telah lazim ditemukan dalam sebuah perjanjian. Namun jika permasalahan tersebut masih bisa diatasi tanpa menempuh jalur pengadilan, notaris bertanggungjawab untuk menjadi penengah antara para pihak dan tetap berdasarkan perjanjian yang disepakati. Karena itulah, pada saat membuat kontrak yang dituangkan dalam Akta PPJB, notaris harus memastikan keseluruhan isi kontrak dan jalan keluar serta konsekuensi jika terjadi masalah.

Akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran ialah notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUJN dan Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar. Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir/penutup akta, dan tanggung jawab penuh terhadap isinya. Mengenai Sengketa yang terjadi para pihak tersebut, diluar dari kewenangan Notaris termasuk adanya tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli.

# **KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT SALAH SATU PIHAK TIDAK MEMBAYAR DENDA ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

**Oleh :**

**Yudistira Bayu Budjang, S.H.<sup>1</sup>, Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag.,  
S.H., M.Hum.<sup>2</sup>, Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.<sup>3</sup>**

**Studi Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 103 Halaman**

## **ABSTRAK**

**Kata Kunci :** Kewenangan Notaris, Pembuatan Akta Perjanjian, Denda

Dalam praktiknya, dampak terkait PPJB tidak selesai adalah kuasa untuk menjual tidak dapat terbit karena pembayaran belum diselesaikan atas keterlambatan yang dilakukan Pihak Pertama, sehingga Pihak Kedua dapat membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai dengan yang tertera dalam akta PPJB. Apabila terjadi hal tersebut sampai mana kewenangan yang dimiliki oleh Notaris. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tanggung gugat Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran dan akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual.

Tanggung gugat notaris dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran adalah notaris harus mengikuti proses hukum yang berjalan jika permasalahan yang terjadi merupakan masalah besar dan hingga ke ranah pengadilan, dengan berdasarkan izin dewan kehormatan notaris. Namun jika permasalahan tersebut masih bisa diatasi tanpa menempuh jalur pengadilan, notaris bertanggungjawab untuk menjadi penengah antara para pihak dan tetap berdasarkan perjanjian yang disepakati.

Akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran ialah notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUJN dan Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar. Mengenai Sengketa yang terjadi para pihak tersebut, diluar dari kewenangan Notaris termasuk adanya tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli.

---

<sup>1</sup> NIM : 2020216310035

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

**NOTARY'S AUTHORITY IN THE MAKING OF BINDING PRE-SALE AGREEMENT DEED RELATED TO ONE OF THE PARTIES DOES NOT PAY FINE OF LATE PAYMENT**

By

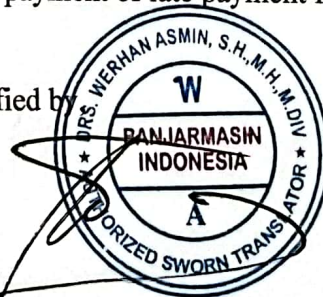
Yudistira Bayu Budjang<sup>1</sup>, Abdul Halim Barkatullah<sup>2</sup>, Mulyani Zulacha<sup>3</sup>  
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 103 pages

**ABSTRACT**

Keywords: *Notary's Authority, Making of Agreement Deed, Fine*

In practice, the impact of Binding Pre-sale Agreement (PPJB) which is not finished is the power to sell cannot be issued because the payment has not yet been settled due to the lateness of the First Party, so the Second Party can cancel the agreement unitarily with the fine stated in the PPJB deed. In case such matter occurs, how far is the authority possessed by the Notary? The objective of this research are to study and analyze the Notary's liability in Binding Pre-sale Agreement (PPJB) related to no payment of fine upon late payment and the legal consequence for the Notary related to one of the parties who does not pay fine of late payment. Method of this research is normative legal research, using statute approach, case approach, and conceptual approach. Notary's liability in Binding Pre-sale Agreement Deed (PPJB) related to no payment of fine due to late payment is the Notary must follow the ongoing law process, if the occurring problem is big problem and taken to the court, based on the permit of Notary Honorary Council. But if the said problem still can be overcome out of court, Notary is responsible to become mediator between the parties, and remains based on the agreement which has been made by consensus. The legal consequence for the Notary related to one of the parties who does not pay fine of late payment is the Notary cannot be held liable upon the loss for the loss arising from the making of the deed and the preparation and implementation as long as the assistance provided by the Notary has been performed in conformity with the provisions of Notary Position Act and other regulation within the limits of reasonable accuracy. With regard to the disputes occurring between the parties, it is beyond the Notary's authority, including no payment of late payment fee upon the Binding Pre-sale Agreement (PPJB).

Certified by



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

<sup>1</sup> Student number: 2020216310035

<sup>2</sup> Supervisor

<sup>3</sup> Co-supervisor

## UCAPAN TERIMAKASIH

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,*

*Bismillahirrahmanirrahim,* Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala anugerah dan karunia-Nya, dan shalawat serta salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat Beliau hingga akhir zaman. Sehingga penulis mampu menyelesaikan karya ilmiah berupa Tesis ini, dalam rangka syarat mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan.

Karya Ilmiah berupa Tesis ini penulis susun hingga selesai, untuk memenuhi syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Dengan Judul **“KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT SALAH SATU PIHAK TIDAK MEMBAYAR DENDA ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN”** Dalam Penulisan ini Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak luput dari kekurangan baik dari segi substansi, tata bahasa, maupun dari segi teknis penulisan. Dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis, Oleh karena itu kritik dan saran yang konstruktif dari berbagai pihak sangat diperlukan untuk perbaikan tesis ini.

Dalam rangka penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak hingga selesainya Tesis ini. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Mama, Papa, Kakak, dan Istri yang selalu memberikan Do'a terbaik, dukungan dan motivasi untuk penulis dalam menyelesaikan Tesis ini hingga selesai.
2. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

4. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum. selaku dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, bantuan dan arahan serta masukan pada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
5. Ibu Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. selaku dosen Pembimbing Pendamping yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, bantuan dan arahan serta masukan pada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji penulis atas penulisan Tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan berpikir selama perkuliahan.
8. Staf Akademik dan Administrasi Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah memberikan bantuan dan kemudahan selama perkuliahan.
9. Teman-teman penulis angkatan 2020 Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, terima kasih atas bantuan, kenangan indah dan kasih sayang yang diberikan.
10. Kepada Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi berarti dalam penyelesaian Penulisan Tesis ini, Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Semoga Allah SWT selalu memberikan limpahan Rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah membantu pembuatan Karya Ilmiah Tesis ini hingga selesai. Penulis mengharapkan semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat dalam ilmu pengetahuan yang akan datang terutama dalam kajian ilmu hukum.

*Aamiin Ya Rabbal Alamin*

*Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Banjarmasin, September 2024  
Hormat Penulis

YUDISTIRA BAYU BUDJANG

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL DEPAN</b>	
<b>HALAMAN JUDUL DALAM</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS</b> .....	iv
<b>RINGKASAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian.....	52
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	56
<b>BAB II TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERKAIT TIDAK MEMBAYAR DENDA ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN</b> .....	57
A. Tanggung Gugat Notaris Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	57
B. Pembatalan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran.....	68
<b>BAB III AKIBAT HUKUM BAGI NOTARIS TERKAIT SALAH SATU PIHAK YANG TIDAK MEMBAYAR DENDA ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN</b> .....	81
A. Kewenangan Notaris Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Antara Para Pihak.....	81
B. Akibat Hukum Bagi Notaris Jika Terjadi Sengketa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	91

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102

**DAFTAR PUSTAKA**