

## PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN

## JUAL BELI BERTAHAP

**Oleh:**

**Ni Made Dinda Ayu Vijayanti / [dindacantik278@gmail.com](mailto:dindacantik278@gmail.com)**  
**Anak Agung Ayu Intan Puspawati / [intanpuspawati@undiknas.ac.id](mailto:intanpuspawati@undiknas.ac.id),**  
**I Gede Agus Kurniawan / [gedeaguskurniawan@undiknas.co.id](mailto:gedeaguskurniawan@undiknas.co.id),**  
**Kadek Julia Mahadewi / [juliamahadewi@undiknas.ac.id](mailto:juliamahadewi@undiknas.ac.id)**  
**Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional**

## Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Bertahap merupakan perjanjian pendahuluan antara penjual dengan pembeli yang sistem transaksi pelunasannya dilakukan dengan sistem pembayaran secara bertahap, sebelum beralihnya hak atas tanah. Dalam praktiknya, PPJB Bertahap ini masih seringkali menimbulkan permasalahan hukum, terutama apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi kesepakatan diawal atau melanggar apa yang telah disepakati bersama. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam memastikan keabsahan dokumen dalam PPJB bertahap serta mengidentifikasi langkah-langkah preventif yang dapat dilakukan oleh notaris agar terhindar dari resiko hukum yang ada. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Data diperoleh langsung dari Kantor Notaris I Gusti Agung Putra Wiryawan, S.H., [M.Kn](#), yang berada di kabupaten Tabanan, Bali. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki peranan yang sangat penting sebagai pejabat publik yang dapat menjamin keabsahan dan keautentikan akta, menyimpan dokumen dan sertifikat secara aman, serta dapat memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak. Notaris juga akan memberikan upaya-upaya preventif, memberikan penyuluhan hukum, serta akan mencantumkan klausula perlindungan ke dalam perjanjian. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akan pemahaman terhadap masyarakat dan praktisi hukum terkait peranan notaris dalam menjamin keabsahan serta kepastian hukum dalam PPJB Bertahap.

**Kata Kunci:** Notaris, PPJB Bertahap, Kepastian Hukum, Akta Autentik, Penyimpanan Dokumen

## PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum yang berada di Indonesia, segala kegiatan hukum oleh masyarakat akan didasari pada asas kepastian dan juga keadilan. (Kusyandi & Yamin, 2023) Adapun salah satu bentuk kegiatan hukum yang umum dan biasa terjadi ialah adanya transaksi jual beli, khususnya jual beli tanah. Akan tetapi,

karena tidak segala transaksi dapat dilakukan secara langsung atau bersamaan, muncullah kebutuhan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian ini diperuntukkan sebagai jaminan awal sebelum proses jual beli nantinya dilakukan secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB menjadi sarana pengikat antara penjual dengan pembeli untuk mengatur pelaksanaan jual beli, terutama apabila terdapat hal-hal yang belum dapat diselesaikan secara langsung seperti kelengkapan atas dokumen tanah. (Haryanti, 2023) Bentuk perjanjian ini nantinya akan memberikan kepastian bahwa kedua belah pihak telah terikat secara hukum yang sah sebelum nantinya akan dialihkan hak yang sesungguhnya.

Salah satu jenis PPJB yang lumayan sering digunakan masyarakat ialah jenis PPJB dengan sistem pembayaran bertahap, atau PPJB Bertahap. Dalam sistem tersebut, pembayaran harga jual akan dilakukan secara bertahap atau cicilan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak sesuai dengan isi perjanjian dan apa yang sudah disepakati di awal. Namun dalam pelaksanaannya secara nyata, PPJB Bertahap memang menjadi alternatif bagi masyarakat yang belum bisa melunasi harga objek transaksi dengan secara langsung lunas, tetapi dengan sistem cicilan bertahap. (syahputra eko, novianty lily, 2023) Walaupun sistem ini memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin melakukan pembuatan PPJB, tetapi masih seringkali muncul permasalahan hukum akibat adanya keterlambatan pembayaran atau hal-hal yang melanggar ke dalam isi perjanjian. Disinilah peranan dari notaris dibutuhkan dan sangat penting untuk dapat memastikan serta mengabsahkan akta yang dibuat telah memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tetap, serta nantinya dapat memberikan perlindungan hukum kepada dua belah pihak.

Dalam kondisi seperti inilah, peran notaris menjadi sangat penting. Notaris tidak hanya bertugas sebagai pembuat akta saja, tetapi juga berperan dalam memastikan segala keabsahan tentang akta autentik tersebut. Notaris sebagai pejabat umum, tentunya memiliki kewenangan sebagaimana yang telah diatur ke dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, menyimpan minuta, dan juga menjamin keabsahan dokumen. (Javana et al., 2024) Dalam hal ini, khususnya di PPJB Bertahap notaris tidak hanya bertugas untuk membuat akta, tetapi menjadi pihak yang akan menyimpan sertifikat tanah yang dititipkan sebagai jaminan dari salah satu pihak hingga nanti proses pelunasan telah selesai.

Selain dalam pembuatan akta, notaris juga memiliki peranan penting dalam penyimpanan dokumen hukum, khususnya yakni sertifikat tanah yang menjadi objek transaksi. (Yulita et al., 2024) Dalam PPJB Bertahap ini, biasanya sertifikat tanah akan dititipkan di kantor notaris sebagai jaminan hingga pelunasan nanti terselesaikan. Penitipan ini bukan sekedar tindakan administratif, tetapi juga memiliki dasar hukum yang kuat dan untuk perlindungan bagi para pihak. Dengan adanya penyimpanan yang dilakukan ini di kantor notaris, resiko penyalahgunaan

atau pemindahan hak secara sepihak akan dapat dihindari. Dengan demikian, kehadiran notaris tentunya dapat memberikan jaminan bahwa setiap transaksi yang dilakukan tentunya memiliki dasar hukum yang jelas, kuat, dan tidak akan merugikan pihak manapun.

Namun, dalam praktiknya, tidak keseluruhan perjanjian ini berjalan dengan mulus. Adanya kasus nyata yang terjadi di Kantor Notaris I Gusti Agung Putra Wiryawan, S.H., [M.Kn](#) yang berada di Kabupaten Tabanan yang menunjukkan resiko hukum dari adanya PPJB Bertahap ini. Dimana kejadian ini terjadi pada Tahun 2020 silam, adanya wanprestasi di mana pembeli yang tidak bisa melunasi pembayaran sesuai dengan isi kesepakatan perjanjian diawal, meskipun telah diberikan keringanan yakni tambahan batas waktu pelunasan. Dari kasus inilah memperlihatkan masih lemahnya keputusan para pihak terhadap isi dari perjanjian yang dibuat serta menunjukkan pentingnya pengawasan dan peran aktif dari notaris dalam mencegah terjadinya sengketa hukum.

Dilandasi oleh permasalahan tersebut, penelitian ini menjadi sangat penting untuk menganalisis bagaimana nantinya peranan notaris dalam pembuatan PPJB Bertahap ini serta bagaimana upaya yang dapat dilakukan notaris agar terhindar dari resiko hukum seperti wanprestasi yang terjadi dalam kasus tersebut. Dengan memahami sistem kerja dari notaris secara mendalam, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, yang khususnya di bidang kenotariatan dan hukum perdata terkait jaminan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Dari cara-cara inilah nantinya Notaris dapat membantu memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian berjalan sesuai dengan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Urgensi daripada penelitian ini terletak pada pentingnya pengkajian peran strategis notaris dalam menjamin kepastian hukum PPJB Bertahap sekaligus mencari bentuk pertanggungjawaban dan langkah preventif yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa.(Puspadewi, 2023) Penelitian ini juga akan menjadi relevan karena dalam praktiknya, banyak masyarakat yang kurang memahami fungsi dari notaris secara sepenuhnya, terutama dalam hal penyimpanan dokumen serta tanggungjawab hukum terhadap perjanjian yang dibuat di hadapannya. Dengan demikian, kajian ini tidak hanya penting dari segi akademiknya saja, tetapi juga memiliki nilai praktis dalam dunia kenotariatan.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan utama sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Notaris dalam Pembuatan PPJB Bertahap?

2. Bagaimana Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik dalam Pembuatan PPJB Bertahap?

## **PEMBAHASAN**

### **Peranan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertahap**

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk menjalankan beberapa fungsi publik yang terkandung ke dalam bidang hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik. (Ningsih et al., 2022) Dalam penelitian ini, yakni perjanjian pengikatan jual beli bertahap (PPJB Bertahap), notaris memiliki peranan sebagai pihak yang menjamin bahwa keseluruhan proses pembuatan akta akan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, sebagaimana yang telah diatur ke dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Nantinya, keberadaan notaris akan menjadi instrumen yang penting dalam menjaga Keabsahan suatu perikatan hukum yang terjadi antara penjual dengan pembeli.

Akta yang dibuat oleh notaris memiliki nilai-nilai pembuktian tertinggi dalam sistem hukum Indonesia. (Aulia et al., 2025) Dalam akta autentik yang dihasilkan oleh notaris, tidak hanya membuktikan isi dari suatu perjanjian, tetapi juga menjamin bahwa perbuatan hukum yang dilakukan dan sudah tercantum di dalamnya telah dilakukan dengan benar. Dalam PPJB Bertahap ini, banyak proses penting yang dapat terjadi karena perjanjian tersebut menyangkut transaksi bernilai tinggi yang berkaitan dengan hak atas tanah ataupun bangunannya. Maka dari itu, adanya ketelibatan notaris dalam hal ini menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak. Keabsahan pada PPJB Bertahap ini tidak hanya ditentukan oleh kesepakatan antara kedua belah pihak, tetapi juga ditentukan oleh validitas seluruh dokumen yang akan digunakan di dalam perjanjian. (Maulida Nuzula Firdaus, 2023) Dalam hal ini, notaris wajib melakukan verifikasi menyeluruh terhadap sertifikat tanah, identitas dari para pihak, bukti-bukti pelunasan, serta dokumen lainnya yang terkait dengan isi perjanjian. Proses ini tentunya sangat penting karena merupakan bagian dari tanggung jawab notaris untuk memastikan bahwa akta-akta yang dibuatnya tidak cacat hukum dan tentunya dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. (Yulita et al., 2024)

Untuk menjalankan fungsinya, notaris juga perlu memeriksa status hukum dari tanah yang menjadi objek perjanjian. Memeriksa dalam artian seperti apabila adanya tanah yang masih dalam sengketa, tanah yang diagunkan, ataupun adanya tanah yang belum terdaftar dengan benar di Kantor Pertanahan setempat, pastinya tidak akan bisa dijadikan objek untuk melakukan PPJB. Melalui proses pemeriksaan inilah nantinya notaris dapat mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari yang memiliki potensi untuk membuat atau menjadikan salah satu

pihak rugi akan hal tersebut. Selain memiliki tugas dan kewenangan untuk memastikan keabsahan dokumen, notaris juga memiliki peranan, salah satunya peran administratif dalam penyimpanan dokumen. Adapun hal tersebut sudah diatur dan tertuang ke dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UU Jabatan Notaris (UUJN), sebagaimana disebutkan notaris wajib menyimpan minuta akta dan dokumen-dokumen terkait secara aman.(Giovanre Diputra & Rahmida Erliyani, 2024) Dalam konteks PPJB Bertahap ini, dokumen yang akan dan sudah disimpan biasanya meliputi sertifikat tanah, salinan akta, bukti-bukti pembayaran, dan juga identitas dari para pihak. Penyimpanan ini dilakukan untuk menjamin keamanan dan keutuhan dari data-data hukum yang diperlukan selama nantinya proses transaksi jual beli ini berlangsung.

Penyimpanan dokumen oleh notaris memiliki makna hukum yang sangat signifikan. Adanya sertifikat tanah yang ditiptikan di kantor notaris memiliki fungsi sebagai jaminan sementara bagi penjual ataupun pembeli sampai kewajiban pembayarannya atau batas waktu pembayaran yang telah disepakati diawal selesai dilaksanakan. Dengan demikian, notaris dapat bertindak sebagai pihak yang menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, sekaligus dapat memastikan bahwa objek dari perjanjian tersebut tidak disalahgunakan sebelum nantinya proses jual beli tersebut sudah selesai dengan sempurna. Adanya fungsi penyimpanan ini juga mencerminkan kepercayaan masyarakat terhadap integritas dari profesi notaris.(Sitaresmi & Ristawati, 2025) Notaris tentunya dianggap memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menjaga kerahasiaan serta keutuhan dokumen yang dapat dipercayakan kepadanya. Nantinya, setiap pelanggaran terhadap kewajiban penyimpanan dokumen dapat berimplikasi pada sanksi etik ataupun juga sanksi hukumnya.

Dalam hal PPJB Bertahap inilah, proses pelunasan yang akan dilakukan secara berjangka akan memerlukan waktu yang tentunya sangat lama. Selama masa berlaku ini, dokumen yang menjadi objek perjanjian akan berpotensi mengalami resiko kehilangan, terjadinya pemalsuan, ataupun bisa saja penyalahgunaan. Oleh karena itu, penyimpanan oleh notaris tentunya tidak hanya bersifat secara administratif, tetapi juga menjadi sarana perlindungan hukum yang nyata bagi para pihak.

Peran notaris sebagai penjamin keabsahan dan penyimpanan dokumen tidak dapat dilepaskan dari adanya prinsip kepastian hukum dan kepercayaan publik. Notaris tentunya bertanggungjawab untuk memastikan bahwa nantinya setiap langkah yang harus diambilnya sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat hukum yang berlaku dan mengutamakan prinsip profesionalisme. Dari hal inilah, notaris nantinya tidak hanya bertindak sebagai sanksi hukum, tetapi juga bertindak sebagai penjaga moralitas hukum di dalam masyarakatnya. Akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris juga akan memberikan legitimasi formal terhadap isi perjanjian tersebut. Apabila suatu saat terjadi sengketa, adanya akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat memudahkan proses penyelesaian

di pengadilan nantinya. Hal ini menunjukkan bahwa kehadiran notaris dapat memperkuat dari segi posisi hukumnya bagi kedua belah pihak. Selain bertanggungjawab atas isi akta, notaris juga harus menjaga kenetralitasan. Notaris tidak diperkenankan untuk memihak salah satu pihak, karena fungsinya pun adalah untuk menjamin bahwa perjanjian yang dibuat atas kesepakatan bersama memiliki sifat yang adil bagi kedua belah pihak tersebut. (Collins et al., 2021) Adanya sikap profesional inilah yang akan menjadi bagian dari etika kenotariatan yang wajib dan perlu dijunjung tinggi.

Melalui peran notaris sebagai penjamin keabsahan dan penyimpanan dokumen ini, notaris akan menjadi penghubung antara kepentingan individu dan negara. Akta autentik yang dibuatnya akan menjadi bukti hukum yang sah dan diakui oleh lembaga peradilan, sekaligus juga akan memperkuat tatanan hukum di bidang perdata. Dengan demikian, peranan notaris dalam pembuatan PPJB Bertahap ini tidak terbatas pada pembuatan aktanya saja, tetapi juga meliputi verifikasi, penyimpanan, pengawasan, dan perlindungan hukum terhadap seluruh dokumen yang berkaitan. Hal ini nantinya dapat menjadikan notaris sebagai pilar utama guna menjaga keabsahan dan kepercayaan hukum di masyarakat. Oleh karena itu, adanya notaris yang hadir dalam setiap tahapan pembuatan PPJB Bertahap ini merupakan bentuk perwujudan nyata dalam perlindungan hukum terhadap masyarakat. Peran inilah yang akan sejalan dengan tujuan hukum, yakni memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan yang berharga bagi seluruh pihak yang membutuhkan dan memerlukannya.

### **Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertahap**

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peranan yang penting dalam menjamin keabsahan serta kekuatan pembuktian dari adanya suatu perjanjian. Dalam PPJB Bertahap ini, notaris memiliki fungsi tidak hanya sebagai pembuat akta autentik, melainkan sebagai penjamin kepastian hukum bagi para pihak. PPJB Bertahap menjadi salah satu bentuk perjanjian yang banyak digunakan ke dalam praktik jual beli khususnya pertanahan, dan hal ini dikhususkan lagi ketika pembayaran belum dapat dilunasi atau diselesaikan secara penuh di awal. (Eka P, 2021)

Adapun kewenangan notaris dalam pembuatan PPJB Bertahap ini telah diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUNJ, notaris berwenang membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Undang-Undang yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang dinyatakan ke dalam bentuk akta autentik. Dari hal itulah, PPJB Bertahap yang proses pembuatannya dilakukan dan dibuat di hadapan notaris tentunya memiliki kekuatan hukum yang kuat. Dalam hal ini juga telah terkandung mengenai dasar hukum



keabsahan dari suatu perjanjian, yang telah didasari berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yang terkandung juga ke dalam Buku Ketiga, Dimana menyatakan suatu perjanjian akan dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yakni: adanya kesepakatan yang mengikatkan kedua pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. (Lompoh Egia Nuansa Pinem et al., 2022) Dari syarat-syarat tersebut, adanya syarat subjektif yang tertuang ke dalam perjanjian, yakni adanya kesepakatan dan kecakapan, menunjukkan bahwa kedua pihak harus secara sadar, tanpa paksaan pihak manapun untuk menyetujui isi dari perjanjian yang akan dibuat. Notaris disini mengambil andil untuk memastikan bahwa kedua belah pihak akan hadir dalam keadaan sadar, sudah cakap hukum, dan telah memahami konsekuensi hukum yang dibuat dari isi perjanjian yang akan disepakati bersama.

Sampai saat ini, yang biasanya terjadi ialah PPJB bertahap dibuat karena adanya kebutuhan hukum dan ekonomi masyarakat. Tidak semua calon pembeli mampu melunasi harga objek jual beli dalam satu waktu. Oleh karena itu, PPJB bertahap memberikan solusi dengan memperbolehkan pembayaran dilakukan secara bertahap, dengan ketentuan hak kepemilikan baru akan berpindah setelah pembayaran selesai. Sistem pembayaran secara bertahap atau sistem cicilan ini juga memberikan kepastian bagi penjual bahwa pembeli memiliki komitmen untuk melunasi pembayaran, sementara bagi pembeli, PPJB bertahap membantu memberikan jaminan hukum bahwa objek jual beli tidak akan dialihkan kepada pihak lain selama proses pembayaran berlangsung. Dalam hal ini, notaris berfungsi sebagai penengah dan pencatat resmi yang menjamin kesepakatan para pihak tertuang dengan jelas dan sah. Hal ini juga sudah diatur ke dalam dasar hukum yang sering digunakan dalam pembuatan PPJB bertahap yakni seperti adalah KUHPerdata, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan-ketentuan ini mengatur mengenai kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, yang menjadi objek utama PPJB.

Dalam konteks ini, notaris harus berhati-hati dalam menentukan redaksi akta PPJB bertahap agar tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Karena itu, PPJB hanya bersifat pengikatan, bukan pemindahan hak. (Puspawati, 2022) Selain adanya aspek hukum formil, PPJB bertahap juga memiliki dimensi sosial ekonomi. Banyak masyarakat membeli rumah atau tanah melalui skema bertahap karena keterbatasan modal. Di sinilah peranan notaris menjadi krusial untuk memastikan bahwa hak pembeli tetap terlindungi meskipun pembayaran dilakukan dalam jangka waktu lama. Namun, dalam realitanya, masih ditemukan PPJB bertahap yang dibuat di bawah tangan tanpa melibatkan notaris. Hal ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, seperti tidak diakuinya perjanjian tersebut di hadapan pengadilan karena tidak

memenuhi bentuk autentik. Oleh sebab itu, peran notaris menjadi sangat penting dalam menjamin validitas perjanjian.

Selain dibuatkannya pembuatan klausula dalam perjanjian, notaris juga dapat menyarankan penggunaan rekening Bersama untuk menampung dana pembayaran bertahap ini. Dengan adanya system ini, pembayaran hanya akan dilakukan dan dilanjutkan setelah syarat-syarat tertentu yang sudah disepakati terpenuhi. Langkah ini tentunya dapat digunakan untuk mencegah kecurangan yang terjadi serta dapat menjaga transparansi dari transaksi yang dilakukan. Selain itu, jika dalam penyimpanan dokumen, tentunya notaris juga memerlukan Langkah-langkah yang harus dilakukan agar terhindar dari hal-hal yang dapat membuat hilangnya atau rusaknya barang bukti atau jaminan yang diberikan. Dalam hal penyimpanan dokumen, biasanya notaris akan memastikan seluruh dokumen penting akan disimpan di tempat yang aman dan tentunya tidak akan mudah diakses oleh pihak luar ataupun orang asing. Beberapa kantor notaris bahkan biasanya menggunakan system keamanan digital, atau brankas untuk menyimpan, dan melindungi data-data klien dari kehilangan ataupun peretasan. Setelah itu, notaris juga akan membuat berita acara serah terima dokumen agar nantinya terdapat bukti autentik terkait waktu dan pihak yang menyerahkan dokumen. Hal ini akan memudahkan proses pembuktian apabila nantinya terjadi sengketa di kemudian hari.

Dalam hal lain yang tidak kalah penting juga notaris perlu melakukan pencatatan transaksi secara lengkap dalam repertorium notaris. (Kurniawan, 2025) Catatan ini nantinya akan menjadi arsip hukum yang dapat dijadikan bukti formal atas seluruh akta yang dibuat. Nantinya notaris perlu menjalin komunikasi yang aktif dengan kedua para pihak selama masa pembayaran berlangsung. Hal ini dilakukan agar notaris dapat memantau pelaksanaan perjanjian dan memberikan peringatan dini apabila ditemukannya tanda-tanda akan terjadi wanprestasi. Jika memang terjadi dan munculnya kendala, khususnya dalam hal pelunasan, notaris dapat memberikan saran yakni berupa solusi musyawarah ataupun memberikan perpanjangan waktu sebelum terjadinya pelanggaran berat yang timbul. Tindakan ini nantinya menjadi bentuk pertanggungjawaban sosial notaris dalam menjaga hubungan hukum yang harmonis. Dalam beberapa kasus yang terjadi, selain kasus di kantor notaris daerah Tabanan, Bali tersebut, notaris juga dapat bekerja sama dengan PPAT dan juga advokat untuk memastikan proses jual beli ini berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sesuai hukum pertanahan. Tindakan Bersama ini dapat meningkatkan efektivitas pencegahan resiko hukum.

Dalam hal ini notaris juga perlu memeriksa dokumen ataupun surat-surat seperti pemeriksaan pajak, surat keterangan tanah, dan juga izin bangunan. Dalam hal ini tentunya notaris wajib mematuhi juga terkait adanya kode etik jabatan yang mengatur agar setiap Tindakan notaris harus didasari oleh prinsip-prinsip kehati-hatian dan profesionalitas. Ketaatan terhadap kode etik merupakan bentuk pencegahan internal agar tidak terjadinya pelanggaran hukum oleh notaris itu sendiri. Dengan demikian, adanya Langkah-langkah pencegahan ini menunjukkan



bahwa notaris tidak hanya berfungsi setelah perjanjian dibuat, melainkan juga sebelum dan selama pelaksanaan perjanjiannya. Notaris berperan aktif untuk memastikan bahwa hubungan hukum antara kedua pihak tetap seimbang. Upaya ini dilakukan agar dapat memberikan manfaat ganda yakni melindungi masyarakat dari resiko-resiko hukum sekaligus meningkatkan kepercayaan terhadap Lembaga kenotariatan sebagai penegak hukum yang professional dan juga berintegritas. Dalam konteks PPJB Bertahap inilah menjadi bentuk nyata dan tanggung jawab untuk menjaga kepastian hukum, mencegah timbulnya sengketa, dan memperkuat keadilan dalam praktik perikatan jual beli khususnya di Indonesia.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan mengenai peranan notaris dalam menjamin keabsahan dokumen penyimpanan tersebut, khususnya dalam pembuatan PPJB Bertahap tidak hanya sebatas membuat akta autentik saja, tetapi juga memastikan keabsahan dokumen, menjamin keamanan penyimpanan, serta menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Adanya keberadaan notaris memberikan jaminan kepastian hukum dan bentuk perlindungan terhadap resiko-resiko yang mungkin timbul sampai memicu terjadinya sengketa. Melalui adanya proses verifikasi identitas, pemeriksaan status objek tanah, dan penyesuaian dari isi perjanjian, notaris dapat menjamin agar akta yang dihasilkan sah secara hukum, memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna, dan tentunya melindungi hak-hak para pihak.

Selain sebagai pembuat akta, notaris juga melakukan beberapa langkah-langkah preventif yang menunjukkan tidak hanya sekedar menjalankan fungsi administrasi tetapi juga fungsi sosial dan fungsi yuridisnya dalam menegakkan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Notaris menjadi penghubung antara kepentingan masyarakat dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sehingga kehadirannya akan berperan penting dalam menciptakan bidang hukum yang aman, tertib, dan terpercaya. Kewenangan notaris dalam pembuatan PPJB bertahap merupakan bentuk manifestasi dari fungsi negara dalam memberikan kepastian hukum. Melalui akta autentik, notaris membantu menciptakan keadilan dan keamanan bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli secara bertahap. Ke depan, peran notaris harus semakin diperkuat untuk menyesuaikan dengan dinamika hukum dan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa notaris merupakan pilar utama dalam menjamin keamanan, keabsahan, dan kepastian hukum dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli bertahap. Melalui pelaksanaan tugas yang memiliki landasan profesionalisme, integritas yang tinggi, dan tanggung jawab moral, serta nantinya notaris mampu memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi para

kedua pihak sekaligus juga dapat memperkuat kepercayaan publik terhadap lembaga-lembaga khususnya kenotariatan di Indonesia.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aulia, N., Islam, U., & Antasari, N. (2025). *Terhadap Isi Dan Kebenaran Data Dalam Akta*. 1666–1679.
- Collins, S. P., Storrow, A., Liu, D., Jenkins, C. A., Miller, K. F., Kampe, C., & Butler, J. (2021). *Peran Dan Kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten di Cirebon*.
- Eka P, D. (2021). *Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. 2(4), 1147–1152.
- Giovandre Diputra, M. D., & Rahmida Erliyani. (2024). Eksistensi Calon Notaris Dalam Melaksanakan Magang Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Collegium Studiosum Journal*, 7(1), 116–130. <https://doi.org/10.56301/csj.v7i1.1279>
- Haryanti, P. (2023). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pembeli Terhadap Objek Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali*.
- Javana, M., Surya, K., Maghfiroh, N., Pramesti, N., & Firnanda, A. (2024). Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris secara Elektronik dalam Kaitan Cyber Notary di Indonesia. *UNES Law Review*, 6(3), 8334–8346.
- Kurniawan, R. A. (2025). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli Tanah dan PPJB Terhadap Dua Klien Dengan Objek Yang Sama ( Analisis Putusan Nomor 3/Pdt.G 2024/PN SPG ). *Media Hukum Indonesia*, 2(5), 15–24.
- Kusyandi, A., & Yamin, S. (2023). Disparitas Putusan Hakim Pidana Berkualitas Yang Mencerminkan Rasa Keadilan Dalam Sistem Hukum Indonesia. *Yustitia*, 9(1), 122–132. <https://doi.org/10.31943/yustitia.v9i1.173>
- Lompoh Egia Nuansa Pinem, Ni Ketut Sari Adnyani, & Muhamad Jodi Setianto. (2022). Keabsahan Perjanjian Arisan Online Ditinjau Dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 47–63. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i3.51869>
- Maulida Nuzula Firdaus. (2023). *Perlindungan Hukum Atas Kerahasiaan Data*

*Wajib Pajak Dalam Proses Validasi Melalui E-PHTB Notaris/PPAT. 2(4), 31–41.*

Ningsih, D. A., Ginting, B., Suprayitno, S., & Nasution, F. A. (2022). Implementasi Fungsi Pejabat Publik yang Dapat Diemban Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya Sebagai Pejabat Umum. *Jurnal Notarius, Vol. 1,(No. 2),* p.177.

Puspadewi, A. A. A. I. (2022). Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 11(1),* 60–69. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1723>

Puspadewi, A. A. A. I. (2023). Peran Notaris Dalam Renegosiasi Kontrak Bisnis. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 12(2),* 189–197. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.2802>

Sitairesmi, A., & Ristawati, R. (2025). Perlindungan Data Pribadi Post-Mortem oleh Notaris Melalui Penyimpanan Protokol Notaris : Prospek dan Tantangannya Post-mortem Personal Data Protection By Notaries Through Notary Protocol Storage : Prospects And Challenges. *Hulu Oleo Law Review, 9(1),* 42–58.

syahputra eko, novianty lily, sembiring juhardi. (2023). ANALISIS HUKUM PENAMBAHAN LUAS APARTEMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MENGAKIBATKAN PENINGKATAN NILAI CICILAN (Studi Kasus 190/Pdt./2018/Pdt.BDg). *Journal of Engineering Research, 10(1),* 35–45.

Yulita, E., Pati, U., Agung, A., & Intan, A. (2024). *Analisis Yuridis Terhadap Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Menggunakan Dokumen Palsu.* 196–216. <https://doi.org/10.38043/Analisis>