

## **Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur**

**Erick Pratama<sup>1✉</sup> Nursyamsi Ichsan<sup>2✉</sup> Andi Fatmawaty Syam<sup>3✉</sup>**

<sup>1 2 3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Mega Buana Palopo, Sulawesi Selatan, Indonesia

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa serta mengkaji peran dan prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum gabungan normatif dan empiris, yaitu penelitian yang menggunakan data skunder atau data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan dan juga fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat melalui wawancara maupun perilaku nyata melalui pengamatan langsung. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Peran Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur adalah membuat akta jual beli atas tanah/bangunan yang menjadi objek jual beli, memberikan penyuluhan kepada masing-masing pihak akan akibat yang akan timbul dalam proses jual beli dengan pembiayaan bank, dan menerbitkan *convernote* sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Selain itu Notaris/PPAT juga berperan dalam proses balik nama dan membuat SKMHT sebagai jaminan hak tanggungan bagi bank. Prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur adalah melalui tahapan pengecekan: data penjual dan pembeli, sertifikat asli, pajak, penerbitan Akta Jual Beli dan balik nama.

**Kata Kunci:** Notaris/PPAT, Jual Beli, Sistem Kredit.

Copyright (c) 2024 **Erick Pratama, et.al**

Lisensi CC BY-4.0



---

✉ Corresponding author : [erickpratama41@gmail.com](mailto:erickpratama41@gmail.com)<sup>1</sup>

Email Address: [nursyamsiichsan@gmail.com](mailto:nursyamsiichsan@gmail.com)<sup>2</sup> [andifatmawatysyam@gmail.com](mailto:andifatmawatysyam@gmail.com)<sup>3</sup>

## **PENDAHULUAN**

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan perekonomian di Indonesia melalui kemudahan dan perlindungan hukum bagi para investor yang ingin menanamkan modalnya di Indonesia melalui regulasi UU Cipta Kerja, (Saputra, 2023). UU Cipta Kerja menyederhanakan regulasi yang berkaitan dengan modal perbankan, layanan keuangan, serta tata cara pengelolaan bank. Hal ini bertujuan untuk memperkuat sektor perbankan dan mendorong inovasi serta efisiensi di dalamnya.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak,(Fitriadi, 2017).

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut,(Syarief et al., 2014). Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan. Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga,(Memah, 2023). Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Kebutuhan akan perumahan dapat dengan cara membangun sendiri atas biaya sendiri atau mendapatkan melalui membeli perumahan yang telah dibangun oleh pengembang. Baik membeli secara tunai maupun membeli melalui kredit pemilikan rumah dari bank (KPR),(Prestiana, 2013).

Perjanjian kredit berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan hukum yang memadai,(Syarief et al., 2014). Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem KPR, yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan kredit dalam arti atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 4P yaitu: *Personality, Purpose, Prospect* dan *Payment* kemudian formula 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy*, (Ibrahim, 2004). Salah satu faktor penting lainnya adalah pengikatan barang jaminan yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Pengikatan barang jaminan sebaiknya harus dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta otentik, karena dengan akta otentik ini berarti pengikatan jaminan tersebut dapat berfungsi sebagai akta otentik yang tentunya akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna, (Nursyamsi Ichsan et al., 2022).

Dalam menyediakan fasilitas KPR, pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan KPR adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Malili. Bank ini berperan penting dalam membantu masyarakat memiliki rumah impian mereka melalui berbagai skema pembiayaan yang fleksibel dan terjangkau. Dengan dukungan layanan yang profesional dan proses yang transparan, Bank Tabungan Negara berkomitmen untuk memberikan solusi keuangan yang optimal bagi nasabahnya, khususnya dalam hal kepemilikan rumah. Bank ini juga terus berinovasi dalam menyediakan produk KPR yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial masyarakat, sehingga memungkinkan lebih banyak orang untuk memiliki hunian yang layak dan nyaman.

Dalam proses penyediaan fasilitas KPR, selain perbankan yang bertindak sebagai penyedia dana, peranan Notaris/PPAT juga sangat penting. Notaris/PPAT berperan dalam memastikan bahwa seluruh dokumen dan proses legal terkait dengan pembiayaan dan kepemilikan properti dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris/PPAT merupakan bagian penting dari sistem pendaftaran tanah yang yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Tugas utama seorang Notaris/PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta sebagai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang sebagai dasar pendaftaran tanah dan perubahan data pendaftaran tanah, (Saputra & Rustan, 2023).

Jasa Notaris, sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam kegiatan usaha perbankan, salah satunya adalah dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan yang melibatkan nasabah dan bank, guna menjamin kebenaran dari isi yang dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut, supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi, (Utama, 2019).

Profesi Notaris sangat penting dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan, Notaris sebagai pejabat publik, dituntut profesionalitasnya yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan debitur dan kreditor dalam pembuatan akta perjanjian kredit, namun kenyataannya sikap profesionalitas tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan, yaitu efisiensi dalam prosedur perbankan dan keamanan dalam pemberian kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian

baku dalam perjanjian kreditnya,(Yerniwati et al., 2019). Pada dasarnya bentuk suatu akta Notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstatir oleh Notaris, umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengenai hal ini antara lain diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris adalah akta otentik dan keotentikannya bertahan terus, bahkan sampai sesudah Notaris itu meninggal dunia. Tanda tangannya pada akta itu tetap mempunyai kekuatan, walaupun Notaris tersebut tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta itu,(Utama, 2019).

Beberapa kasus yang terjadi, pencairan dana yang telah turun dengan adanya penerbitan *Cover Note* dari Notaris/PPAT ke pihak bank, dan kemudian dana telah cair ke rekening debitur, yang dalam hal ini selaku pihak pembeli, tanpa diduga pihak pembeli tersebut melarikan diri bersama uang yang telah dicairkan oleh bank tersebut. Sehingga terjadi ketidak seimbangan hak antara pembeli dengan penjual, pada kasus ini pihak penjual lah yang menerima resiko itu dimana telah terjadi peralihan hak dari pembeli kepada penjual tetapi penjual sama sekali tidak menerima uang hasil penjualan atas tanah dan bangunan miliknya.

## METODOLOGI

Penelitian ini adalah penelitian hukum gabungan normatif dan empiris, yaitu penelitian yang menggunakan data skunder atau data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan dan juga fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat melalui wawancara maupun perilaku nyata melalui pengamatan langsung. Sumber data yang digunakan yaitu data primer yang merupakan hasil penelitian lapangan dengan cara mengajukan pertanyaan secara lisan (wawancara) maupun dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis dan data sekunder yang berupa buku-buku yang berkaitan dengan artikel-artikel, hasil-hasil penelitian, laporan-laporan, dan sebagainya yang diperoleh melalui media-media cetak maupun media elektronik. Teknik pengumpulan data yang dikenal adalah kepustakaan, pengamatan (*observasi*), wawancara dan daftar pernyataan (*kuesioner*). Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur

Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian, notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak

setiap pejabat umum adalah Notaris, karena pejabat umum bisa PPAT atau Pejabat lelang, (Susanto, 2010). Peran Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum tentu tidak lepas dari peraturan perundang-undangan yang mengaturnya khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai PPAT, pejabat umum yang dimaksud harus dibaca sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik yang kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris dan untuk melayani kepentingan masyarakat.

Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan didalam akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris itu sendiri. Notaris mempunyai wewenang lebih luas dibandingkan dengan PPAT, menurut pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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, (Anshori, 2009).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Megawati Yusuf, SH., M. Kn dan juga para staf/pegawai pada kantor notaris dan PPAT Megawati Yusuf, SH., M. Kn maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, (Hasil Wawancara, Tanggal 15 Juli 2024). Lebih lanjut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pasal ini memberikan kewenangan kepada pejabat publik untuk menyusun perjanjian yang mengikat hak atas tanah, transfer kepemilikan, dan tindakan lainnya yang diatur dalam hukum yang berlaku. Mereka juga membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta yang menjadi dasar pemutakhiran data pendaftaran tanah, (Adistia, 2024).

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan- perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang

wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil,(Iftitah, 2014).

Menurut Ibu Megawati Yusuf, SH., M. Kn selaku Notaris dan PPAT di Luwu Timur, PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Bangunan yang terletak di dalam daerah kerjanya sesuai dengan peraturan yang berlaku,(Hasil Wawancara, Tanggal 15 Juli 2024). Maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB), sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Bangunan yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu:

1. Lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan.
2. Lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Bangunan yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Semua Notaris/PPAT dan akta yang dibuatnya memiliki keabsahan hukum yang sama, agar mereka yang membutuhkan layanan Notaris/PPAT dapat memilih Notaris/PPAT sesuai dengan persetujuan atau kehendak bersama, bukan karena diamanatkan atau ditunjuk oleh pihak atau figur otoritas lainnya. Akta yang disusun tanpa memenuhi hukum perdata Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Perdata memuat klausul-klausul disebut sebagai perbuatan di bawah tangan dan bukan perbuatan yang sah. Berikut ini adalah beberapa cara bahwa tindakan jujur berbeda dari yang tidak jujur: Semua

Notaris/PPAT dan akta yang dibuatnya memiliki keabsahan hukum yang sama, agar mereka yang membutuhkan layanan Notaris/PPAT dapat memilih Notaris/PPAT sesuai dengan persetujuan atau kehendak bersama, bukan karena diamanatkan atau ditunjuk oleh pihak atau figur otoritas lainnya, (Adistia, 2024). Menurut Ibu Megawati Yusuf, SH., M. Kn yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli tanah adalah Notaris/PPAT yang terdiri dari:

- a. Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Negara (KPBN) untuk wilayah kerja tertentu.
- b. PPAT sementara adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah-daerah terpencil atau belum terdapat PPAT.

Dapat dipahami bahwa: Selain PPAT, ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang memiliki memiliki peran khusus. PPATS adalah camat yang ditunjuk langsung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk daerah yang tidak memiliki cukup PPAT atau di daerah yang tingkat transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanahnya cukup tinggi. Melihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 memberikan dasar hukum untuk pengangkatan PPATS. Pasal 5 dari peraturan tersebut menyatakan bahwa Menteri dapat mengangkat pejabat tertentu sebagai PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang tidak terdapat PPAT yang belum mencukupi atau untuk melayani kelompok masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. PPATS memiliki peran strategis dalam memberikan pelayanan pembuatan akta PPAT di daerah-daerah yang membutuhkan. PPATS berperan dalam memastikan bahwa masyarakat yang tinggal di daerah yang memiliki akses terbatas terhadap PPAT tetap dapat memperoleh pelayanan pendaftaran tanah dengan memanfaatkan keberadaan camat, (Saputra & Rustan, 2023).

Dalam melakukan tugasnya, Notaris berada pada pengawasan: MPP (Majelis Pengawas Pusat), MPW (Majelis Pengawas Wilayah), MPD (Majelis Pengawas Daerah), dimana majelis pengawas tersebut berada di lingkup Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM). Majelis pengawas melakukan kewenangannya dalam hal pengawasan serta melakukan pembinaan terhadap Notaris, majelis pengawas sendiri terdiri dari unsur pemerintahan, akademisi serta INI (Ikatan Notaris Indonesia). Dalam konteks pembiayaan melalui bank, Notaris/PPAT juga berperan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini dibuat untuk memberikan jaminan kepada pihak bank bahwa kredit yang diberikan kepada pembeli aman karena tanah dan bangunan tersebut dijadikan sebagai jaminan. Notaris/PPAT memastikan bahwa APHT ini dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dan didaftarkan ke BPN untuk mengikat secara hukum. Proses ini memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur dan juga memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah atau bangunan.

Lebih lanjut, Notaris/PPAT di Kabupaten Luwu Timur juga memainkan peran dalam memfasilitasi komunikasi antara pihak pembeli, penjual, dan bank. Sebagai pihak yang netral, Notaris/PPAT memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka, serta prosedur yang harus diikuti dalam transaksi ini, (Hasil Wawancara, Tanggal 15 Juli 2024). Notaris/PPAT juga membantu menyelesaikan masalah atau perselisihan yang mungkin timbul selama proses jual beli berlangsung, dengan memberikan saran hukum yang objektif dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Proses pembuatan dan

pengesahan dokumen-dokumen yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi kredit perbankan ini dapat berlangsung dengan lancar. Tanpa keterlibatan Notaris/PPAT, ada risiko bahwa transaksi tersebut tidak akan memenuhi persyaratan hukum, yang pada gilirannya dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, peran Notaris/PPAT adalah untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disusun dengan benar, ditandatangani oleh para pihak, dan disahkan secara legal.

Selain itu, notaris/PPAT juga memberikan jaminan bahwa setiap pihak dalam transaksi ini telah memenuhi kewajibannya, termasuk pembayaran pajak terkait jual beli tanah dan bangunan. Dalam hal ini, notaris/PPAT akan memeriksa dan memastikan bahwa Pajak Penghasilan (PPh) dari penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pembeli telah dibayar. Ini penting untuk mencegah timbulnya masalah hukum di kemudian hari yang berkaitan dengan kewajiban perpajakan. (Hasil Wawancara, Tanggal 15 Juli 2024). Berdasarkan penjelasan di atas maka peran Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur adalah membuat akta jual beli atas tanah/bangunan yang menjadi objek jual beli, memberikan penyuluhan kepada masing-masing pihak akan akibat yang akan timbul dalam proses jual beli dengan pembiayaan bank, dan menerbitkan *convernote* sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Selain itu Notaris/PPAT juga berperan dalam proses balik nama dan membuat SKMHT sebagai jaminan hak tanggungan bagi bank.

## **Prosedur Hukum Perjanjian Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur**

Prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur merupakan rangkaian tahapan yang kompleks dan memerlukan kepatuhan terhadap berbagai regulasi hukum yang berlaku. Dalam proses ini, Notaris/PPAT memiliki peran sentral untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat, baik itu pembeli, penjual, maupun pihak bank, terlindungi hak-haknya dan semua tindakan yang diambil sesuai dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Megawati Yusuf, SH., M. Kn selaku Notaris dan PPAT di Luwu Timur maka dapat diperoleh beberapa informasi bahwa dalam pelaksanaan prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan memiliki kewenangan. (Hasil Wawancara, Tanggal 15 Juli 2024).

Kewenangan adalah suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengatur jabatan yang bersangkutan. Setiap wewenang atau kewenangan itu memiliki batasnya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya yang sekaligus menjadi sumber atau dasar atas kewenangan tersebut. Hukum Administrasi membagi kewenangan atau wewenang menjadi tiga berdasarkan cara perolehannya yaitu wewenang atribusi, delegasi atau mandate. Wewenang yang dimiliki oleh notari adalah wewenang atribusi, karena wewenang yang dimiliki oleh notaris tersebut berasal dari suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum, dalam hal ini wewenang notaris berasal dari



Undang-Undang Jabatan Notaris,(Jozan Adolf & Handoko, 2020). Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

- 1) 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, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.
- 2) Semuanya itu sepanjang aktaakta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 3) Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
  - f. Membuat akta risalah lelang.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari notaris. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Bangunan, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. Pembagian harta bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan

sebagai akta otentik. Menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Bangunan yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian di atas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah di luar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

Tahap pertama dalam prosedur ini adalah persiapan dan verifikasi dokumen. Notaris/PPAT akan meminta dokumen-dokumen penting dari semua pihak yang terlibat, termasuk sertifikat tanah, identitas diri, dan dokumen-dokumen pendukung lainnya. Setelah dokumen-dokumen tersebut diterima, Notaris/PPAT akan melakukan verifikasi untuk memastikan keabsahan sertifikat tanah, memeriksa apakah tanah tersebut bebas dari sengketa, hak tanggungan, atau masalah hukum lainnya. Verifikasi ini penting untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari yang dapat menghambat proses jual beli. Adapun prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Megawati Yusuf, SH., M. Kn adalah sebagai berikut:

a. Tahap Pengecekan pengumpulan data-data klien yakni:

1) Penjual memiliki:

- a) KTP, NPWP, KK, Buku Nikah;
- b) PBB tahun terakhir;
- c) Sertifikat Asli.

2) Pembeli memiliki:

- a) KTP, NPWP, KK, Buku Nikah;
- b) PBB tahun terakhir.

Proses tahapan ini memakan waktu 3 hari – 5 hari kerja (proses biasa) dan 1 hari kerja (proses percepatan).

b. Pengecekan Sertifikat Asli

Pengecekan sertifikat asli ke Badan Pertanahan Kabupaten Luwu Timur dilakukan dengan menyertakan dokumen-dokumen ID Penjual dan Pembeli. Jika hasil pengecekan tidak lolos (tanah sengketa/tanah diblokir/sertifikat tidak asli) maka Jual Beli tidak dapat dilaksanakan, semua dokumen dikembalikan PPAT kepada para pihak. Sebaliknya jika hasil pengecekan OK, maka proses berlanjut ke tahap berikutnya.

c. Tahap Persiapan Dan Perpajakan

Pengecekan pajak-pajak dapat dilakukan melalui Pengecekan Online PBB oleh kantor PPAT yakni apakah masih ada pajak terhutang. Apabila masih ada, PPAT akan menginstruksikan penjual untuk membayar terlebih dahulu semua pajak terhutang. Setelah pajak terhutang lunas, kantor PPAT akan mengajukan permohonan ke kantor pajak daerah Luwu Timur agar dikeluarkan nilai BPHTB dan PPH untuk disampaikan kepada penjual dan pembeli.

d. Pembayaran Pajak

Pembayaran pajak BPHTB dan PPH oleh penjual dan pembeli sebelum akad jual beli yakni penghitungan pajak ini dihitung berdasarkan harga transaksi Jual Beli yang akan dilaksanakan dan telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Jalur pembayaran langsung bisa melalui: Rekening Pemda khusus di Bank BJB, atau langsung ke kantor PBB setempat. Dasar Hukum pelaksanaan adalah PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 (1).

e. Validasi Pajak

Setelah Pajak BPHTB dan PPH dibayarkan oleh Para Pihak, kantor PPAT akan membawa berkas bukti Pembayaran Pajak ke Kantor Pajak Pemda Luwu Timur untuk dimohonkan Validasi Pajak. Proses ini memakan waktu 3 hari - 5 hari kerja. Adapun hasil proses validasi pajak ada 2 kemungkinan:

- 1) OK, lalu lanjut ke tahap selanjutnya atau;
- 2) Mendapatkan surat pernyataan resmi dari Kantor Pajak Pemda Luwu Timur bahwa ada kekurangan Bayar Pajak (misalnya: karena Harga Jual Beli dinyatakan terlalu rendah). Dan persyaratan ini wajib dipenuhi terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum maju ke proses selanjutnya yaitu akad Jual Beli.

Setelah melalui tahap ini, Para Pihak dan PPAT, akan menentukan hari penandatanganan Akad Jual Beli.

f. Akad Jual Beli

Akad jual beli, wajib dihadiri oleh para pihak yang disebutkan di dalam akta. Apabila ada pihak dari penjual atau pembeli berhalangan hadir, wajib menyampaikan Surat Kuasa dalam bentuk Akta Notaris. Pelunasan pembayaran objek jual beli: Dapat dilakukan sebelum akad dengan menyampaikan kuitansi tanda lunas dari penjual dan pembeli, atau; Dilunasi dihari yang sama oleh penjual kepada pembeli, disaksikan oleh PPAT.

g. Balik Nama

Permohonan balik nama, diajukan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, dengan melampirkan Akta Jual Beli asli, Sertifikat asli, Surat Kuasa Notariil (bila ada) dan dokumen-dokumen lain sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Proses ini membutuhkan waktu umumnya 1,5 bulan sampai 3 bulan.

Setelah Sertifikat Asli selesai dibalik Nama (Di dalam sertifikat nama pemilik lama sudah dicoret dan dicatat nama Pembeli sebagai pemilik baru oleh BPN), maka sertifikat asli dan Salinan Akta Jual Beli akan segera diserahkan PPAT kepada Pembeli dan Penjual mendapat satu Salinan Akta Jual Belinya saja. Setelah dokumen-dokumen diverifikasi dan dinyatakan sah, Notaris/PPAT akan melanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kredit. Akta Jual Beli akan mengatur perpindahan hak atas tanah dan bangunan dari

penjual kepada pembeli, sementara Akta Kredit akan mengatur tentang pemberian pinjaman oleh bank kepada pembeli untuk membiayai pembelian tersebut. Kedua akta ini harus disusun dengan cermat, mengingat keduanya merupakan dasar hukum bagi transaksi yang dilakukan.

Langkah berikutnya adalah penandatanganan akta-akta tersebut oleh semua pihak yang terlibat, yaitu pembeli, penjual, dan pihak bank, yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Pada saat yang sama, dilakukan juga pengikatan jaminan, di mana tanah dan bangunan yang dibeli dijadikan agunan atau jaminan kepada bank atas kredit yang diberikan. Proses pengikatan jaminan ini penting untuk memastikan bahwa bank memiliki perlindungan hukum jika pembeli gagal memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Setelah penandatanganan, Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk mendaftarkan Akta Jual Beli dan Akta Kredit tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini penting untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga hak kepemilikan baru tersebut dapat tercatat secara resmi dalam sertifikat tanah. Pendaftaran ini merupakan langkah krusial dalam memastikan bahwa hak-hak kepemilikan yang baru diakui oleh negara.

Setelah pendaftaran dan pengalihan hak selesai, bank akan melakukan pembayaran kepada penjual melalui mekanisme yang telah disepakati, biasanya melalui escrow account. Pembeli kemudian berkewajiban untuk melunasi kredit yang telah diberikan oleh bank sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit. Proses ini diawasi oleh bank, dengan tanah dan bangunan yang telah dibeli sebagai jaminan hingga kredit tersebut lunas. Dalam perjalanan kredit, Notaris/PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk mengawasi kepatuhan pembeli dalam memenuhi kewajiban kreditnya. Jika terjadi sengketa atau masalah hukum terkait dengan proses jual beli atau kredit, Notaris/PPAT bersama dengan pihak bank dapat melakukan mediasi atau mengambil langkah-langkah hukum lainnya untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Hal ini penting untuk menjaga agar seluruh proses tetap berada dalam koridor hukum yang benar. Tahap akhir dari prosedur ini adalah penutupan proses kredit setelah pembeli melunasi seluruh kewajiban pembayarannya. Notaris/PPAT akan memastikan bahwa semua dokumen terkait telah diselesaikan dengan benar, tidak ada kewajiban hukum yang tersisa, dan bahwa seluruh proses telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Kepatuhan terhadap setiap tahapan prosedur ini sangat penting untuk melindungi semua pihak yang terlibat dan memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum serta bebas dari risiko di kemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik dan Notaris sendiri berwenang untuk membuatnya. Namun dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta PPAT, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan

Pertanahan Nasional (BPN), maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Berbeda dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

## SIMPULAN

Peran Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur adalah membuat akta jual beli atas tanah/bangunan yang menjadi objek jual beli, memberikan penyuluhan kepada masing-masing pihak akan akibat yang akan timbul dalam proses jual beli dengan pembiayaan bank, dan menerbitkan *convernote* sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Selain itu Notaris/PPAT juga berperan dalam proses balik nama dan membuat SKMHT sebagai jaminan hak tanggungan bagi bank.

Prosedur hukum perjanjian Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan dengan sistem kredit melalui pembiayaan bank di Kabupaten Luwu Timur adalah melalui tahapan pengecekan: data penjual dan pembeli, sertifikat asli, pajak, penerbitan Akta Jual Beli dan balik nama.

## Referensi:

- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016–8026.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika*.
- Fitriadi, I. (2017). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kontruksi PT. Permata Andalana Sejati Dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cab. Pekanbaru. *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 6(2), 116–131.
- Ibrahim, J. (2004). *Mengupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank: perspektif hukum dan ekonomi*. Mandar Maju.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3).
- Jozan Adolf, J., & Handoko, W. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius*, 13(1), 181–192. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313>
- Memah, K. S. R. (2023). Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. *Lex Administratum*, 12(1).
- Nursyamsi Ichsan, S. H., MH, M., & Ramli, S. E. (2022). *HUKUM PERJANJIAN & BISNIS*. CV. AZKA PUSTAKA.
- Prestiana, Y. O. (2013). Tanggung Jawab Pengembang Yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya. *Calyptra*, 2(1), 1–15.
- Saputra, T. E. (2023). Implications of Taxation Cluster for the Improvement of Indonesian Economy in the Perspective of Omnibus Law. *Amsir Law Journal*, 5(1), 37–47. <https://doi.org/10.36746/alj.v5i1.297>
- Saputra, T. E., & Rustan, R. (2023). Supervision of Subdistrict Heads as Temporary Deed Making Officials in the Indonesian Positive Law Perspective. *Golden Ratio of Law and Social Policy Review*, 3(1), 36–48.
- Susanto, H. (2010). *Peranan notaris dalam menciptakan keputusan dalam kontrak*. FH UII Press.
- Syarief, E., Amboro, Y. P., & Putra, R. H. (2014). Perlindungan Hukum Kreditur Dalam

- Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. *Journal of Judicial Review*, 16(1), 39–48.
- Utama, I. W. K. J. U. (2019). Tanggung Gugat Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Pembuatan Perjanjian Kredit Perbankan. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 371475.
- Yerniwati, Y., Rahmi, E., & Hartati, H. (2019). Peran Notaris Dalam Pembuatan Kontrak Bisnis, Pengabdian Masyarakat Pada Fakultas Hukum Universitas Jambi. *Jurnal Karya Abdi Masyarakat*, 3(2), 176–181.