

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT  
DI HADAPAN NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN  
KEPAILITAN PENGEMBANG APARTEMEN**

Oleh

Dary Abiyu\*<sup>1</sup>, Tata Wijayanta\*<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji tanggung jawab notaris terhadap PPJB pembelian apartemen dalam hal terjadinya kepailitan, dan kekuatan PPJB sebagai akta otentik setelah adanya kepailitan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang didukung dengan wawancara narasumber. Penelitian menggunakan data sekunder, dengan cara pengumpulan data secara melalui studi kepustakaan dengan alat studi dokumen. Wawancara narasumber dilakukan untuk melengkapi dan menunjang data untuk menjawab permasalahan penelitian. Narasumber penelitian ini adalah seorang notaris, seorang Kurator Himpunan Kurator dan Pengurus Indonesia (HKPI), seorang Kurator Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) dan seorang Kurator Balai Harta Peninggalan Semarang. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban secara perdata dengan dasar adanya kerugian atas keadaan pailit yang dialami oleh pengembang. Sanksi administratif dapat diberikan berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Perjanjian yang hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 UUK PKPU hanya menghapus kewajiban para pihak dalam PPJB. PPJB tetap memiliki kekuatan pembuktian secara penuh.

Kesimpulan penelitian adalah beban tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya dapat secara perdata maupun administratif. Kedudukan PPJB apartemen yang dibuat di hadapan notaris setelah terjadinya kepailitan adalah tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik. Saran kepada notaris untuk mencermati, dan menaati ketentuan yang ada dalam UUKN maupun dalam peraturan lain, kepada pembeli unit apartemen disarankan untuk memastikan syarat-syarat dalam pembuatan PPJB telah dipenuhi oleh pengembang sebelum menandatangani PPJB, serta kepada kurator untuk memiliki sikap independen dan berkeadilan dalam melakukan pengurusan harta pailit.

Kata kunci : Apartemen, Kepailitan, Notaris, PPJB

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. (abiyyu@mail.ugm.ac.id)

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id)

**SALES AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) THAT IS  
MADE IN FRONT OF PUBLIC NOTARY IN RELATION WITH  
THE BANKRUPTCY OF APARTMENT DEVELOPER**

By

Dary Abiyu\*<sup>1</sup>, Tata Wijayanta\*<sup>2</sup>

***ABSTRACT***

This research aims to reveal and study the responsibility of notary public toward sales and purchase binding agreement (PPJB) in the event of bankruptcy and the power of sales and purchase binding agreement (PPJB) as the authentic deed after the bankruptcy. This research is a normative juridical research that is supported by informant interview. This research applies secondary data by collecting data through literature study with document study tool. Informant interview is done to complete and support data for answering research problem. Informants of this research involve a public notary, a receiver from Himpunan Kurator dan Pengurus Indonesia (HKPI), a receiver from Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) and a receiver from Balai Harta Peninggalan Semarang. The data analysis is done qualitatively.

The result and discussion of this research shows that public notary cannot be asked its responsibility civilly based on the loss of bankruptcy that is experienced by the developer. Administrative fine can be given in a form of written warning, temporary laid off, respectful laid off, and laid off in disrespectful way. The deleted agreement as it is written in article 37 UUK PKPU only deletes the obligation of party in sales and purchase binding agreement (PPJB). The sales and purchase binding agreement (PPJB) still has power in proving completely.

The conclusion of this research is that the notary public burden of responsibility toward the deed that is made can be done civilly or administratively. The position of apartment sales and purchase binding agreement (PPJB) that is made in front of public notary after the event of bankruptcy still has power as an authentic deed. The suggestion for public notary is to pay close attention and obey the rules that are in UUJN or other rules. For the apartment buyers, it is suggested to make sure all requirements in making sales and purchase binding agreement (PPJB) have been fulfilled by the developer before the signing process of PPJB. Also, for the receiver, it is suggested to have independent and fair behaviour in doing bankruptcy estate management.

**Keywords :** Apartment, Bankruptcy, Notary, PPJB

---

<sup>1</sup> Student of Postgraduate Program in Master of Notary at Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta (abiyuyu@mail.ugm.ac.id)

<sup>2</sup> Professor and Lecturer at Faculty of Law Gadjah Mada University Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id)