UNIVERSITAS GADJAH MADA
Kewajiban PPAT dalam Memberitahukan Pemilik Hak pada Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Disertai Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; jo. Pengadilan Tinggi Nomor 51/PDT/2023/PT.YYK; jo. Mahkamah Agung Nomor 1289/K/Pdt/2024)
Maria Caroline Putri Gustari, Dr. R.A. Antari Innaka Turingsih, S.H.,M.Hum
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

KEWAJIBAN PPAT DALAM MEMBERITAHUKAN PEMILIK HAK PADA PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DISERTAI KUASA MENJUAL
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; *jo* Pengadilan Tinggi Nomor 51/PDT/2023/PT.YYK; *jo* Makamah Agung Nomor 1289/K/Pdt/2024)

Maria Caroline Putri Gustari[*], R.A. Antari Innaka T[**]

[Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada]

INTISARI

Tulisan pada penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dua hal mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dengan dasar PPJB lunas dan kuasa menjual yang terdapat milik *beding.* Pertama mengenai pertimbangan hakim yang berkaitan dengan pemberitahuan atau persetujuan pada pembuatan AJB yang kemudian dilihat dari bagaimana mengenai prespektif undang-undang yang berlaku. Kedua mengenenai klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum terhadap PPAT sebagai pejabat umum yang melakukan pembuatan AJB. Analisis pada penelitian ini berdasarkan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; *jo* Pengadilan Tinggi Nomor 51/PDT/2023/PT.YYK; *jo* Makamah Agung Nomor 1289/K/Pdt/2024. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengetahuan dan evaluasi terhadap bidang hukum khususnya mengenai akta jual beli dan kewajiban PPAT sebagai pejabat umum.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang dilengkapi dengan wawancara, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan wawancara sebagai data penunjang. Analisis data dengan asilis kualitafif dan disampaikan secara deskriptif.

Hasil penelitian yang pertama yaitu tidak adanya secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan dan kode etik PPAT bahwa AJB yang didasarkan pada PPJB lunas dan kuasa menjual perlu dilakukan pemberitahuan atau meminta persetujuan kepada pemilik asal, baik pada PPJB lunas dan kuasa menjual pada umumnya atupun terdapat milik *beding.* Mengenai hasil penelitian yang kedua, kesalahan/kelalaian PPAT dalam pelaksanaan jabatannya dalam kasus tersebut di atas tidak dapat menimbulkan pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Perjajian Perikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, PPAT, Perbuatan Melawan Hukum.

[*] Jalan Pakem Turi, Candibinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY, 55582.
[**] Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Karang Malang, caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55281.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Kewajiban PPAT dalam Memberitahukan Pemilik Hak pada Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Disertai Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; jo. Pengadilan Tinggi Nomor 51/PDT/2023/PT.YYK; jo. Mahkamah Agung Nomor 1289/K/Pdt/2024)
Maria Caroline Putri Gustari, Dr. R.A. Antari Innaka Turingsih, S.H.,M.Hum
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

KEWAJIBAN PPAT DALAM MEMBERITAHUKAN PEMILIK HAK PADA PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DISERTAI KUASA MENJUAL
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; *jo* Pengadilan Tinggi Nomor 51/PDT/2023/PT.YYK; *jo* Makamah Agung Nomor 1289/K/Pdt/2024)

Maria Caroline Putri Gustari[*], R.A. Antari Innaka T[**]

ABSTRACT

This study aims to analyze two principal issues concerning the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) executed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) based on a fully performed Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) and a Power of Attorney to Sell containing a *milik beding* clause. First, it examines the judicial reasoning relating to notification or consent in the execution of the AJB and evaluates such reasoning in light of the applicable statutory regulations. Second, it analyzes the legal classification of tortious acts attributable to the PPAT as a public official in the making of the AJB. This research is based on a case study of court decisions, namely District Court Decision Number 5/Pdt.G/2023/PN.Btl; High Court Decision Number 51/PDT/2023/PT.YYK; and Supreme Court Decision Number 1289/K/Pdt/2024. This study is expected to contribute to legal scholarship and serve as an evaluative reference, particularly in relation to deeds of transfer of land rights and the duties of PPAT as a public official.

This research employs a normative juridical approach, complemented by interviews. It is conducted through the examination of secondary legal materials, supported by interview data as supplementary information. The data are analyzed qualitatively and presented descriptively.

The first research result is that there is no explicit provision in the laws and regulations as well as the PPAT code of ethics stating that AJB based on PPJB that has been paid and power of sale and purchase requires notification or approval from the original owner, both in the case of PPJB that has been paid and power of sale and purchase in general or in the case of property used for sleeping. Regarding the second research result, the error/negligence of PPAT in carrying out his duties in the above case cannot give rise to responsibility for Unlawful Acts

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Sale and Purchase Binding Agreement, Power of Attorney to Sell, Land Deed Official (PPAT), Tort (Unlawful Act).

[*] Jalan Pakem Turi, Candibinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY, 55582.
[**] Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Karang Malang, caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55281.