

ABSTRAKSI

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah sehingga muncullah apartemen ataupun rumah susun yang mana berfungsi untuk tempat tinggal. Tesis ini bertujuan untuk mengetahui : 1) peran PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen. 2) proses peralihan dan status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli Apartemen. 3) hambatan dan solusi yang dilakukan PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen.

Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan socio legal riset. Teknik pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Alat pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif dengan menggunakan logika berfikir induktif-deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Peran PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen adalah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) serta mengurus proses peralihan hak atas tanah apartemen sehingga muncul sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Fungsi, Tugas, dan Kewajiban PPAT. 2) Proses peralihan dan status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli Apartemen dimulai dengan penerbitan sertifikat dimana proses penerbitan sertifikat tersebut diawali dengan pembuatan akta pemisahan terlebih dahulu kemudian akta pemisahan tersebut di daftarkan dan membuat buku tanah untuk satuan apartemen. Salinan buku tanah, salinan surat ukur atas tanah bersama, gambar daerah atas satuan rumah susun, yang kemudian dijilid menjadi satu menjadi sebuah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses yang selanjutnya yaitu melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris/PPAT, kemudian sertifikat tersebut dapat di pindah tangankan kepada pembeli. 3) Hambatan dan solusi yang dilakukan PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen yang paling sering terjadi pada saat proses jual beli apartemen salah satunya yaitu kurangnya pengetahuan pembeli akan sertifikasi apartemen dan solusi dari hambatan tersebut adalah PPAT harus memberikan edukasi kepada subjek yang hendak bertransaksi jual beli rumah susun/Apartemen dan memberitahu bahwa betapa pentingnya sebelum dilakukan transaksi jual beli tersebut harus ada pertelaan dengan adanya sertifikat laik fungsi rumah susun.

Kata Kunci: Peran PPAT, Jual Beli, Aparteme

ABSTRACT

Land functions very strategically in meeting the increasingly diverse and increasing needs of the state and people. With the increasing need of the community for land so that apartments or flats emerged which functioned as dwellings. This thesis aims to find out: 1) the role of PPAT in implementing the sale and purchase of apartment rights. 2) the transition process and ownership status of land rights due to the sale and purchase of apartments. 3) obstacles and solutions made by PPAT in the implementation of the sale and purchase rights of apartments.

The research method in this thesis uses a socio legal research approach. Data collection techniques are obtained from library research and field research. Data collection tools are library studies and interviews. Data analysis is done by a qualitative approach using deductive-inductive thinking logic.

The results of the study show that: 1) The role of PPAT in implementing the sale and purchase of Apartment rights is to make a Sales and Purchase Agreement (PPJB) and Sale and Purchase Deed (AJB) and to manage the process of transferring rights to apartment land so that the ownership certificate appears . This is in accordance with Government Regulation 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning PPAT's Functions, Tasks and Obligations. 2) The process of transfer and ownership status of land rights due to apartment sale and purchase begins with the issuance of certificates where the process of issuing the certificate begins with the making of a separation deed first then the deed is registered and makes a land book for the apartment unit. A copy of the land book, a copy of the letter of measure on the shared land, a picture of the area of the apartment unit, which is then bound into one into a Certificate of Ownership of Unit Flats. The next process is to sign a Buy and Sell Deed (AJB) before a notary / PPAT, then the certificate can be transferred to the buyer. 3) Obstacles and solutions made by PPAT in the implementation of apartment sale and purchase rights that most often occur during the apartment buying and selling process, one of which is the lack of knowledge of buyers about apartment certification and the solution to these obstacles is that PPAT must provide education to subjects who want to transact buying and selling apartments / apartments and telling them how important before the sale and purchase transaction is to be held, there must be an agreement with the certificate of eligibility for the function of a flat.

Keywords: Role of PPAT, Sale and Purchase, Apartment