

HAK PEMBELI UNIT APARTEMEN BERDASARKAN AKTA PPJB DAN PENCATATANNYA DI KANTOR PERTANAHAN SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DI KABUPATEN SLEMAN

oleh:
Rizma Rosyta¹ Any Andjarwati²

INTISARI

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tujuan dari Pasal 127B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan akibat hukum terhadap PPJB Unit Apartemen tidak dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pencatatan PPJB oleh pihak yang berkepentingan ini ditujukan untuk mengacu pada asas publisitas dalam pendaftaran yang mana dalam arti materiil untuk mempublisitaskan/mencatat peristiwa hukum, adanya PPJB sebagai hubungan keperdataan yang menyangkut hak keperdataan maupun hak perorangan.

Penelitian normatif empiris dan sifat penelitian adalah deskriptif. Perolehan data primer diperoleh dengan cara wawancara kepada responden, kemudian data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan: Pertama, tujuan dari Pasal 127B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 nyatanya belum dapat menjangkau pihak berkepentingan untuk melakukan pencatatan PPJB Unit Apartemen karena masih kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan dan pejabat berwenang mengenai urgensi pencatatan PPJB. Kedua, berkenaan dengan peran, tugas, kewajiban dan kewenangan Notaris/PPAT harus menguasai semua dan segala regulasi mengenai Unit Apartemen sehingga bisa berperan secara profesional menjadi konsultan hukum secara mendasar bagi masyarakat. Ketiga, tidak melakukan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli Unit Apartemen tidak mengakibatkan PPJB dapat dibatalkan maupun batal demi hukum.

Kata Kunci: Hak Pembeli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Apartemen.

¹Mahasiswa, Jalan Simo Pomahan Baru, Sukomanunggal, Surabaya, Jawa Timur.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

RIGHT BUYERS OF APARTMENT UNITS BASED ON THE SALES PURCHASE BINDING AGREEMENT AND REGISTRATION AT THE LAND OFFICE AND LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN SLEMAN REGENCY

Rizma Rosyta³ Any Andjarwati⁴

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out and analyze the purpose of Article 127B of the Minister ATR/KBPN Regulation Number 16 of 2021 concerning the Third Amendment to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for Implementing Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and the consequences the law against Sales Purchase Binding Agreement (PPJB) Apartment Units is not recorded at the Sleman Regency Land Office. The recording of Sales Purchase Binding Agreement by interested parties is intended to refer to the principle of publicity in registration which in a material sense is to publicize/record legal events, the existence of Sale and Purchase Agreement as a civil relationship involving civil rights and individual rights.

This study is a normative empirical field research while the nature of the research is descriptive. The type of research data is primary data obtained by interview respondents. Secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. All data collected were analyzed using qualitative methods.

The results of this study show that: First, the purpose of Article 127B of the Minister ATR/KBPN Number 16 of 2021 in fact has not been able to reach interested parties to record of Sale and Purchase Agreement Apartment Units because there is still a lack of socialization from the Land Office and authorized officials regarding the urgency of recording Sales Purchase Binding Agreement. Second, with regard to the roles, duties, obligations and authorities of the Notary/PPAT must master all and all regulations regarding Apartment Units so that they can play a professional role as a basic legal consultant for the community. Third, failure to record the sale and purchase agreement of the Apartment Unit does not result in the Sale and Purchase Agreement Apartment Units being canceled or null and void by law.

Keyword: Buyer's Rights, Sales and Purchase Binding Agreement, Apartment.

³Mahasiswa, Jalan Simo Pomahan Baru, Sukomanunggal, Surabaya, Jawa Timur.

⁴ Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta