

RINGKASAN

Kendala dalam praktek terhadap jual beli tanah sebagian sebelum adanya Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 yaitu PPAT dapat membuat Akta Jual Beli sebagian sebelum dilakukan pemisahan dan pemecahan sertifikat induk di BPN, apabila setelah Akta Jual Beli dibuat dan para pihak tidak melakukan prosedur pemisahan dan pemecahan maka sertifikat induk luasnya masih sama belum adanya perubahan maka bisa saja adanya kecurangan sehingga pemilik sertifikat induk menjual keseluruhan bidang tanah sedangkan didalamnya terdapat tanah kepemilikan orang lain hasil dari transaksi perjanjian jual beli tanah sebagian sehingga timbul pertanyaan atas bagaimana pengaturan Akta Jual Beli tanah sebagian yang dibuat sebelum dan sesudah dilakukan pemisahan dan pemecahan sertifikat induk di BPN, selanjutnya dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 95 PK/Pdt/2015 transaksi jual beli dinyatakan batal demi hukum, sehingga timbul pertanyaan bagaimana prosedur jual beli tanah sebagian dengan adanya proses pemisahan dan pemecahan sertifikat induk menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 2 Tahun 2013 dan bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang dibuat tanpa proses pemisahan dan pemecahan sertifikat induk.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan AJB tanah sebagian yang dibuat sebelum dan sesudah dilakukan pemisahan dan pemecahan sertifikat induk di BPN, prosedur jual beli tanah sebagian dengan adanya proses pemisahan dan pemecahan sertifikat induk menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 2 Tahun 2013 dan pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang dibuat tanpa proses pemisahan dan pemecahan sertifikat induk. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan perbandingan. Penulisan menggunakan sumber data sekunder dan data primer sebagai pelengkap, sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan disajikan dalam bentuk uraian secara sistematis, data dianalisis secara normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian pengaturan AJB tanah sebagian sebelum adanya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 2 Tahun 2013 bentuk akta jual beli merujuk akta standar yang harus dibeli di kantor pos dan isi dari klausa perjanjian terhadap jual beli tanah sebagian diuraikan pada penulisan aktanya sedangkan sesudah adanya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 2 Tahun 2013 dengan adanya peraturan ini semua perjanjian harus dibuat sendiri oleh PPAT dan tidak boleh menggunakan perjanjian akta jual beli sebagian harus melalui prosedur pemisahan dan pemecahan sertifikat induk di BPN. Prosedur jual beli tanah sebagian menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 2 Tahun 2013 yakni dibagi menjadi 4 tahap, dan dikaitkan dengan kasus putusan PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena PPAT tersebut sudah melakukan pembuatan akta jual beli dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Terkait objek sengketa yang terbawa dalam AJB disebabkan adanya perbuatan Tergugat II yang tidak mengakui adanya transaksi jual beli sebagian yang masih menggunakan peraturan lama dan belum dilakukan pemisahan bidang tanah dari sertifikat induk.

Kata Kunci: PPAT, Akta Jual Beli, Pengaturan, Prosedur, Tanggung Jawab

SUMMARY

Obstacles in the practice of buying and selling land partly predate the existence of Regulation of the Head of BPN RI No. 2 of 2013, namely that the PPAT can make a Deed of Sale and Purchase in part before the master certificate is separated and split at BPN, if after the Deed of Sale and Purchase is made and the parties do not carry out the separation and split procedures then the master certificate still has the same size without any changes then there could be fraud. so that the owner of the master certificate sells the entire plot of land while in it there is land owned by someone else as a result of a partial land sale and purchase agreement transaction, so the question arises as to how the Deed of Sale and Purchase of partial land is arranged before and after the separation and splitting of the master certificate is carried out at BPN, then in Supreme Court decision Number 95 PK/Pdt/2015, the sale and purchase transaction was declared null and void, so the question arises as to what the land sale and purchase procedure is in part with the process of separating and splitting the master certificate according to the Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN RI No. 2 of 2013 and what is the accountability PPAT against AJB which was made without the process of separating and splitting the master certificate.

This research aims to analyze partial land AJB arrangements made before and after the separation and splitting of the master certificate at BPN, the procedure for buying and selling land in part with the process of separating and splitting the master certificate according to the Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN RI No. 2 of 2013 and accountability PPAT against AJB which was made without the process of separating and splitting the master certificate. This research uses a normative juridical research type, using statutory, conceptual, case and comparative approaches. The writing uses secondary data sources and primary data as a complement, secondary data sources in the form of primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method uses library research and is presented in the form of systematic descriptions, the data is analyzed normatively qualitatively.

Based on the results of research on land AJB regulations, some of them before the Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN RI No. 2 of 2013, the form of the sale and purchase deed refers to a standard deed that must be purchased at the post office and the contents of the agreement clauses regarding the sale and purchase of land are partly described in the writing of the deed, whereas after Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN RI No. 2 of 2013 with this regulation, all agreements must be made by PPAT themselves and no sale and purchase deed agreements may be used, some must go through procedures for separating and splitting the master certificate at BPN. The procedure for buying and selling land is partly according to the Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN RI No. 2 of 2013, which is divided into 4 stages, and is related to the case where the PPAT decision cannot be held accountable because the PPAT has already made the sale and purchase deed by following the procedures established by law. -The law and PPAT only record what is conveyed by the parties to be included in the deed. Regarding the object of the dispute brought up in AJB, this was due to the actions of Defendant II who did not acknowledge the existence of a partial sale and purchase transaction which still used the old regulations and had not yet separated the land plot from the master certificate.

Keywords: PPAT, Sale and Purchase Deed, Arrangements, Procedures, Responsibilities

