

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN

Oleh:

Alusianto Hamonangan¹⁾,
Mhd. Taufiqurrahman²⁾
Rosma Mediana Pasaribu³⁾,
Universitas Darma Agung, MEDAN^{1,2,3)}

E-mail:

alusiantoh710@gmail.com
mhd.taufiqurrahman08@yahoo.co.id
rosmapasaribu@gmail.com

ABSTRACT

The process of transferring land rights based on the power of attorney to sell made by a notary is 3 months until the expiration of the principal credit agreement. In general, if the SKMHT is not upgraded to APHT within a certain time, then the SKMHT becomes null and void within 1 month after it is given. This research uses normative juridical, namely reviewing the laws and regulations. The conclusion is that a power of attorney to impose Mortgage is not immediately followed up with the making of a Deed of Granting Mortgage by the bank within a certain period of time specified in the Mortgage Law. If there are signs that the debtor will default, the position of SKMHT is changed to APHT and registered at the National Land Office so that it meets the requirements for the principles of speciality and publicity. This condition makes SKMHT in Article 15 UUHT upgraded to APHT in order to have executorial power over the objects guaranteed by the debtor.

Keywords: *sale and purchase agreement, transfer of rights, land and buildings*

ABSTRAK

Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris adalah 3 bulan sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok kredit. SKMHT pada umumnya jika tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam waktu tertentu maka SKMHT menjadi batal demi hukum sesuai 1 bulan sesudah diberikan. Penelitian ini menggunakan yuridis normative yakni mengkaji peraturan perundang-undangan. Adapun kesimpulannya adalah Suatu surat kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak langsung ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian hak tanggungan oleh pihak bank dalam jangka waktu tertentu ditentukan dalam UU Hak Tanggungan. Jika ada gelagat debitur akan wanprestasi maka posisi SKMHT dirubah menjadi APHT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional sehingga memenuhi persyaratan asas spesialitas dan publistas. Kondisi inilah yang menjadikan SKMHT dalam Pasal 15 UUHT ditingkatkan menjadi

APHT agar memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijamin oleh debitur.

Kata Kunci: perjanjian jual beli, peralihan hak, tanah dan bangunan

1. PENDAHULUAN

Pada konsep transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat. Selain itu Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat sebagai tanda transaksi jual beli sambil menunggu lunas.

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (PJB Lunas)

Jika PJB Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuat Akta Jual Beli

untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.¹

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris.

Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,

1

<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> diakses tanggal 22 Juni 2021

Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

Pemberian Kuasa adalah :

“Suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Kuasa untuk menjual untuk memindahtangankan benda diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas didalam aktanya seperti diatur dalam Pasal 1769 KUHPerdato. Ketika tanda tangan maka akta ini berbentuk akta sendiri, yaitu PJB dan Akta Kuasa untuk Menjual. Jika dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul

dalam PJB maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Untuk Akta Jenis PJB Lunas, Kuasa Menjual dalam Akta PJB Lunas bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdato. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum baliknama.

Jika Kuasa Menjual dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu asset tanpa terkait dengan akta PJB tersebut maka jika sudah dibaliknama berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan negeri jika berwenang memberikan kuasa.

Akta Kuasa Jual ini merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Menurut Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan Permukiman, Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Untuk dapat menyusun PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 11 Tahun 2011, yakni syarat kepastian atas:

1. Status pemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam

gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut. Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

3. METODE PELAKSANAAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normative dimana menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas permasalahan tersebut.

Pendekatan peraturan perundang-undangan mengenai perumahan, permukiman maupun PPJB. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni menelaah undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder, dengan menggunakan sumber data dari Bahan hukum primer :

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan, Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

4. HASIL DAN PEMBAHASANA

a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak itu tercantum dalam pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT berwenang membuat AJB hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak itu tercantum dalam pasal 4 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan itu tidak semua akta dapat dibuat oleh PPAT yang termasuk adalah akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta hak guna bangunan, hak pakai, hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu memiliki fungsi yaitu Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti diadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadidasar pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor BPN Kabupaten/Kota sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki karakteristik, seperti Religius, Jujur, Toleransi, Disiplin, Kerja Keras, Kreatif, Mandiri, Demokratis, Rasa ingin tau, Semangat Kebangsaan, Cinta tanah air, menghargai prestasi, bersahabat, cinta damai, gemar membaca, peduli lingkungan, peduli sosial, tanggung jawab, rendah hati, melayani, berbagi, mengampuni.

PPAT memiliki kewajiban dalam membuat AJB berdasarkan PPJB oleh para pihak seperti memiliki kepribadian yang baik dan sangat menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bersikap profesional khusus bidang hukum, memiliki karakteristik tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak atau netral.

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki larangan dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu hanya mempunyai

satu kantor, menggunakan media untuk melakukan promosi, memasang papan nama diluar batas yang sudah ditentukan, membuat persaingan kepada sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fungsi akta dari PPAT menyebutkan Akta yang dibuat PPAT itu sebagai bukti perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sebagai dasar untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota yang tergantung dari wilayah tempat tanah tersebut. PPAT menolak pembuatan akta itu jika bidang tanah yang sudah didaftarkan tidak ada sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada. Jika bidang tanah belum terdaftar maka harus memiliki surat bukti hak, keterangan kepala desa atau kelurahan, memiliki surat keterangan yang menyatakan bidang tanah belum memiliki sertifikat, adanya salah satu atau para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum atau salah satu saksi, para pihak bertindak atas surat kuasa mutlak, memiliki izin dari instansi yang memiliki hak bidang tanah dalam masalah.

Akibat hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat aktajual beli hak atas tanah berdasarkan PPJB menyebutkan APPJB sudah beralih dan dibuatkan AJB, pihak penjual menerima pembayaran secara lunas dari pembeli yang berdasarkan APPJB, pihak pembeli menerima obyek bidang tanah yang diperjualbelikan, beralihnya hak milik atas tanah.

Serta PPAT memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta tersebut, seperti akta tersebut sebagai dasar yang untuk melakukan

pendaftaran peralihan hak atas tanah, bertanggung jawab terhadap kecakapan dan kewenangan para pihak dalam akta jual beli, PPAT menyampaikan kepada BPN dalam pembuatan akta itu, PPAT membuat daftar akta yang telah dibuat sesuai dengan peraturan yang ditetapkan dan digunakan saat ini, menjalankan sesuai aturan dalam pembuatan akta jual beli tanah, PPAT menanggung jawab dokumen yang dipergunakan sebagai dasar hukum, PPAT bertanggung jawab atas akta yang ibuatnya bila terjadi suatu permasalahan, jika ada pihak merasa rugi atas akta tersebut maka PPAT wajib memberikan jawaban disertai buktiyang menunjukkan kebenaran aktaitu dibuat dan kebenaran suatu data yang diperolehnya.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Karena sejatinya dalam perjanjian jual beli selalu ada subjek hukum (penjual dan pembeli), adanya kesepakatan dari para pihak dan adanya hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli.

Pasal 1458 KUH Perdata dijelaskan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Unsur kesepakatan dalam perjanjian jual beli menunjukkan bahwa jika telah terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati

yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, perjanjian jual beli tetap tidak terjadi karena tidak adanya kesepakatan.

Hal ini akan berbeda jika kemudian para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, hal-hal yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak dan ini sebagai unsur *naturalia* dalam unsur-unsur perjanjian. Adapun unsur *naturalia* adalah salah satu unsur yang melekat pada perjanjian atau merupakan bagian dari suatu perjanjian yang tanpa disebutkan dengan dianggap ada dalam perjanjian tersebut.

Kesepakatan di sini memberikan pengertian bahwa jual beli ini tidak ada unsur pemaksaan dan keterpaksaan sehingga ada kebebasan dari para pihak untuk membeli/menjual objek perjanjian jual beli. Mengenai kelebihan tanah yang dimaksudkan, tentu harus mengacu ada akta jual beli yang telah ditandatangani oleh pembeli sebagai suatu kesepakatan dengan pihak developer sebagai penjual dalam perjanjian jual beli.

Dikaitkan dengan tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli, maka perlu dilihat definisi pendaftaran tanah pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) sebagai berikut:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan

dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah akan selalu memberikan data yang valid sesuai data fisik dan data yuridisnya agar kemudian bisa diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya. Adapun untuk mengajukan permohonan sertifikat atas pendaftaran tanah yang ada tersebut harus melampirkan beberapa berkas administrasi pendaftaran tanah, salah satunya adalah Akta Jual Beli (“AJB”) sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 berikut:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di mana di dalam AJB tersebut tentunya memuat beberapa ketentuan yang sudah disepakati oleh para pihak berdasarkan pada syarat sahnya suatu perjanjian di Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya adanya kesepakatan para pihak, kecakapan menurut hukum, objek tertentu, karena kausa yang halal (diperbolehkan/legal).

Jika kemudian dalam AJB sudah dan terlanjur ada penandatanganan oleh pembeli maka secara hukum hal ini sudah dianggap sepakat/ setuju/ berkehendak atas perjanjian yang ada dalam akta (jika akta mencantumkan nominal luasan yang sudah tertulis dalam AJB) dan ini menunjukkan bahwa pembeli sepakat untuk membayar pajak sesuai tanah yang dialihkan. Namun jika akta tidak mencantumkan nominal besaran luasan tanah yang ada dalam objek AJB, maka pembeli dapat menolak untuk membayar pajak kelebihan tanah yang dimaksudkan, begitu juga sebaliknya.

Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang terhadap tanah yang dimilikinya yaitu: wewenang umum merupakan yang dimaksud pemegang hak atas tersebut memiliki tugas penuh dalam mengelola tanah tersebut seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, kewenangan khusus pemegang hak atas tanah tersebut hanya mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya yang sesuai macam hak atas tanahnya. Macam hak atas tanah yaitu: hak atas tanah bersifat tetap merupakan hak yang dimiliki oleh pihak sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, hak atas tanah yang akan ditetapkan Undang-undang merupakan hak atas tanah yang baru akan lahir dikemudian hari yang

langsung ditetapkan Undang-undang, hak atas tanah bersifat sementara merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara dan itu dapat dihapuskan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dikatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Lebih lanjut lagi, di dalam ayat (7) ditegaskan kembali bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU JN.

Biaya APHT diperlukan sebagai jaminan bahwa pinjaman dari bank akan dilunasi. Biaya ini merupakan biaya yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit dengan jaminan. Apabila kredit macet, bank secara hukum dapat mengeksekusi rumah yang dikreditkan. Biaya APHT ini wajib dibayarkan sebelum kredit bisa dikeluarkan oleh bank. Biaya pembuatan SKMHT dan APHT biasanya sudah termasuk biaya notaris saat melakukan jual -beli rumah. Ini contohnya bila dirinci:

Biaya cek sertifikat
Rp100.000

Biaya SK
Rp1.000.000

Biaya validasi pajak
Rp200.00

Biaya AJB
Rp2.400.000

Biaya BBN
Rp750.000

Biaya APHT/SKHMT,
*Bervariasi berdasarkan

konvensi 0,25% dari 125% nilai kredit).

Biaya di setiap notaris bisa berbeda tergantung letak propertinya. Bisa lebih mahal atau lebih murah. Dan yang membayar bisa pembeli atau penjual.

b. Bentuk dan isi akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata.

Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli *werdering overeenkomst*.²

Contoh 1. Akta Pemberian Hak Tanggungan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
ANISA, S.H.
DAERAH KERJA KOTA MEDAN SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
NOMOR :
TANGGAL**

² Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

Jalan Kota Medan – 20112.

Telp. (061) Fax. (061)

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 200/2012

Salinan

Pada hari ini, Selasa, tanggal 03-07-2012 (tiga Juli dua ribu dua belas).-

Hadir di hadapan saya *ANISA, Sarjana Hukum*, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal

nomor : diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Medan dan berkantor di Jalan nomor Kota Medan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

-- Tuan SAMUEL, lahir di Medan, pada tanggal, Karyawan

Swasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan nomor

Desa/Kelurahan, Kecamatan, pemegang Kartu -- Tanda Penduduk nomor, Warga Negara Indonesia. --

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : -----

a. berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan –

Nomor 170/2012, tertanggal 10-05-2012 (sepuluh Mei dua ribu dua belas), yang diperbuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta ---

Tanah ini, dengan demikian bertindak dari dan untuk atas nama; -

--Tuan BUDI, lahir di Jakarta, pada tanggal, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan nomor, Kelurahan/Desa, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor, Warga Negara Indonesia. -----

--pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak; -

-- Selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak-- Pertama.-----

b. Dalam jabatan dan kedudukannya selaku Kepala Cabang Medan,----- yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Substitusi nomor-----

05/POA/II/2012, tertanggal 12-02-2012 (dua belas Pebruari dua ribu dua belas) dari Kepala Departemen Sumber Daya Manusia PT.BANK--- ANZ Indonesia, yang mana tindakan Kepala Departemen Sumber-----

Daya Manusia tersebut berdasarkan surat Kuasa/Power Of Attorney,-

Nomor 02/POA/II/2012, tertanggal 12-02-2012 (dua belas Pebruari - dua ribu dua belas), dengan demikian bertindak dari dan untuk atas

nama Perseroan Terbatas PT. BANK ANZ INDONESIA, berkedudukan

di Jakarta Cabang Medan. -----

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.-----

Para penghadap dikenal oleh saya. ---

Para Pihak menerangkan :-

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan BUDI, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan nomor -----
-----selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :-

- Loan Agreement/Perjanjian Kredit nomor 1056/V/2012, tertanggal 10-05-2012 (sepuluh Mei dua ribu dua belas), yang dilegalisasi oleh Pejabat Penandatanganan akte ini selaku Notaris di Medan, tertanggal 10-05-2012 (sepuluh Mei dua ribu dua belas), nomor 2000/Leg/2012. -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah-----Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.600.000.000.- (enam ratus

juta Rupiah). -----Oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini: -----

• Hak Milik : -----

Nomor 111 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3-5-1993 (tiga Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Nomor 3505/1993, seluas 236 m² (dua ratus tiga puluh enam meter persegi) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 12.75.061.004.010-0500.0, dipergunakan untuk rumah tinggal. -----

terletak di :-----

- Propinsi : Sumatera Utara
- Kotamadya : Medan
- Kecamatan : Medan Helvetia
- Desa/Kelurahan : Dwikora
- Jalan : Kasih

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dikemudian hari di atas tanah tersebut, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak ada yang dikecualikan, setempat dikenal dengan Jalan Kasih. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas ----- menerangkan, bahwa pemberian Hak tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

Pasal 1 -----Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

Pasal 2 ----- Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :-----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai-nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi;-
 - Dalam hal Obyek Hak tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak kedua;-----
-
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan /atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ;-----
 - Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ;-----
-
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak tanggungan yang bersangkutan ;-----
-
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban

untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;--

a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;---

b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----

c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;-----

d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.-----

e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk

melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan-----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diahruskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam-----
----- rangka melaksanakan kuasa tersebut.-----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak tanggungan Pertama ;---
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak ketiga;-----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan

haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak kedua dengan akta ini oleh Pihak pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagihdari Pemerintah dan/ atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.-----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang

ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ;-----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus

perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan ;-----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ;-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima

sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ;-----

Pasal 3 -----
Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

Pasal 4 -----
Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Kelas I A di Medan. -----

Pasal 5 -----
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Kedua. -----

--Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. Nyonya SUSI, lahir di Medan, pada tanggal 22-05-1988 (dua puluh dua Mei seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Medan, Jalan nomor, Desa/Kelurahan, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor, Warga Negara Indonesia, dan -----
2. Nyonya TIUR, lahir di Dolok Sanggul, pada tanggal 10-05-1977 (sepuluh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Medan, jalan, Kelurahan, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor, Warga Negara Indonesia. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan. -----

 untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

- a. Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris

adalah 3 bulan sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok kredit. SKMHT pada umumnya jika tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam waktu tertentu maka SKMHT menjadi batal demi hukum sesuai 1 bulan sesudah diberikan.

- b. Bentuk dan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan merupakan bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

Saran

- a. Sebaiknya ada aturan yang membatasi jangka waktu dari SKMHT menjadi APHT karena terlalu singkat sedangkan waktu untuk mengurus administrasi lainnya melebihi ketentuan aturan perundang-undangan yang ada.
- b. Sebaiknya perlindungan hukum bagi SKMHT menjadi APHT jangan langsung batal demi hukum, akan tetapi diberikan jangka waktu sampai 3 bulan untuk tanah yang telah terdaftar dan 6 bulan untuk tanah yang tidak terdaftar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Agus Budiarto, Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas, Ghalia Indonesia, Jakarta: 2002

Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung: 2004.

Hasbullah, Fieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang memberikan Kenikmatan*, Jakarya: Ind Hill Co, 2005

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019

Samsasimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, 2018

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2012.

Surini, Ahlan Syarif, *Intisari Hukum Benda*, Jakarta: Galia Indonesia, 1984

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Internet

<https://smartlegal.id/smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/> diakses tanggal 14 April 2021

Imam Muhasan, *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Taxx Journal)* diakses dalam situs <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1206143&val=10428&title=Validitas%20PPJB%20Sebagai%20Basis%20PPH%20Pengalihan%20Hak%20atas%20Tanah%20dan%20Bangunan%20Tinjauan%20dari%20Aspek%20Hukum%20Perdata> pada tanggal 14 Maret 2021

Ikhwana Nandasari, *Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan pada Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang*, diakses dalam IKHWANA_NANDASARI_S P.pdf pada tanggal 22 Juni 2021

Leny Kurniawati, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan Volume 2 Nomor 1 februari 2018* diakses dalam 1056-2849-2-PB.pdf.