

Kepastian Hukum Terhadap Nilai Likuiditas Investasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Properti

Muhammad Reza

Al Azhar Indonesia, Indonesia

Email: reza.hasballah@gmail.com

Abstrak:

Penelitian ini mengkaji implikasi hukum dari tidak dicantumkannya klausul rinci mengenai masa waktu penerbitan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diajukan PT Elite Prima Utama kepada investor. Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk didaftarkan ke kementerian terkait untuk memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan properti berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) serta peraturan turunannya. Namun, PPJB tersebut tidak memuat secara eksplisit ketentuan tentang AJB, khususnya pada Pasal 5 (Penyelesaian Pembangunan) dan Pasal 6 (Penyerahan Fisik). Ini adalah penelitian hukum normatif dengan data sekunder berupa dokumen PPJB pada proyek hunian Superblok. Penelitian ini menganalisis konsekuensi dari ketiadaan klausul tersebut, termasuk ketidakpastian hukum bagi investor, potensi kerugian pajak bagi negara (terkait BPHTB, PPN, dan PPh), serta risiko pelanggaran regulasi. Di sisi lain, penelitian ini juga mengulas potensi keuntungan strategis bagi pengembang dalam menjaga fleksibilitas kontrak. Dengan menggunakan KUH Perdata sebagai kerangka hukum dan PPJB sebagai produk hukum, penelitian ini menegaskan pentingnya kejelasan hukum dalam transaksi properti untuk menjamin kepastian hukum, kepercayaan investor, dan pendapatan negara.

Kata Kunci: PPJB, AJB, SHM, Likuiditas Aset Properti

Abstract:

This study examines the legal implications of the absence of a detailed clause concerning the issuance timeline for the Deed of Sale and Purchase (AJB) and Land Ownership Certificate (SHM) in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) proposed by PT Elite Prima Utama to investors. The AJB, prepared by the Land Deed Official (PPAT) and registered with the relevant ministry, ensures legal protection for property ownership under the Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960) and related regulations. However, PT Elite Prima Utama's PPJB lacks explicit provisions regarding AJB, particularly in Article 5 (Construction Completion) and Article 6 (Physical Handover). This normative legal research uses secondary data from a PPJB involving a residential unit within a Superblock project. The study analyzes the consequences of this omission, including potential legal uncertainty for investors, tax losses for the government (related to BPHTB, VAT, and Income Tax), and risks of regulatory non-compliance. On the other hand, it explores the strategic advantages for developers in maintaining contractual flexibility. Utilizing the Civil Code as a legal framework and the PPJB as a legal product, this study highlights the critical need for precise legal documentation in property transactions to uphold legal certainty, investor trust, and state revenue.

Keywords: PPJB, AJB, SHM, Property Asset Liquidity

Corresponding: Muhammad Reza
E-mail: reza.hasballah@gmail.com



PENDAHULUAN

Penawaran penjualan aset properti di kawasan hunian superblok merupakan salah satu investasi yang menarik bagi masyarakat. Kawasan hunian superblok adalah kawasan perkotaan yang menggabungkan hunian, perkantoran, dan pusat perbelanjaan dalam satu kawasan. Perusahaan pengembang kawasan superblok menawarkan pemesanan aset properti dengan alternatif sistem pembayaran. Pemesanan tersebut diikat oleh sebuah perjanjian yang diajukan oleh perusahaan kepada investor dalam bentuk Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) (Hassanein et al., 2021; Tan & Wang, 2020; Wirawan, 2019). PT Elite Prima Utama bekerja sama dengan notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. berkedudukan di Jakarta Pusat telah menciptakan satu produk hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Produk hukum tersebut merupakan nilai tawar investasi berupa properti kepada calon investor, yaitu calon pembeli unit hunian apartemen superblok (Loh & Lai, 2020; Purwanto & Hidayat, 2021; Suharto, 2020).

Pada Pasal 5 PPJB menjelaskan tentang Penyelesaian Pembangunan; Poin (1) Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan Casa Grande Residence selambat-lambatnya pada tanggal 30 Desember 2017 dan akan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak kedua selambat-lambatnya pada 30 (tiga puluh) hari kalender sejak selesai pembangunan Casa Grande Residence dengan tidak menutupi kemungkinan atas pertimbangan Pihak Pertama untuk menunda penyerahan unit apartemen sampai dengan telah terpenuhinya seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama termasuk tetapi tidak terbatas pada seluruh harga pengikatan, denda-denda (jika ada) dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan dalam perjanjian ini. Pihak Kedua tidak berhak menuntut Pihak Pertama dalam hal terjadi penundaan penyerahan unit apartemen, kelalaian Pihak Kedua memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 tentang Harga dan Pembayaran pada poin 1 (satu) perjanjian ini (Xue & Zhang, 2020; Batubara et al., 2021; Wibowo, 2020). Poin (3) Bilamana oleh sebab apapun, ternyata Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Casa Grande Residence dan tidak dapat menyerahkan unit apartemen pada waktu yang disebutkan dalam Pasal 5 ayat 1 perjanjian ini, yaitu selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2018 dengan demikian Pihak Pertama akan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Kedua mengenai telah selesainya pembangunan Casa Grande Residence dan karenanya unit apartemen siap diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tiga puluh (30) hari kalender sejak selesai pembangunan Casa Grande Residence, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 17 Perjanjian ini dan karena pemasangan instalasi listrik Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan telepon pada unit apartemen, maka Pihak Pertama tidak dikenakan denda dan/atau sanksi apapun (Harsono et al., 2021; Kurniawan, 2020; Ahmad & Siregar, 2020).

Pada Pasal 6 PPJB menjelaskan tentang Penyerahan Fisik; Poin (1) Setelah pembangunan Casa Grande Residence dan satuan unit apartemen diselesaikan sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian ini, dan Pihak Kedua telah memenuhi kewajiban untuk melakukan seluruh pembayaran yang telah jatuh tempo sebagaimana disebutkan dalam lampiran 1 dalam surat perjanjian, serta telah diterbitkannya izin Penggunaan Bangunan oleh instansi yang berwenang, maka penyerahan fisik satuan unit apartemen akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua (Rahmawati, 2020; Sutrisno & Muhammad, 2019; Prayitno, 2021). Poin (2) Penyerahan unit apartemen sebagaimana dinyatakan dalam ayat (1) di atas dibuktikan dengan penandatanganan suatu BAST dalam bentuk yang akan ditentukan dan disiapkan oleh Pihak Pertama. Walaupun penyerahan unit apartemen telah dilakukan sebelum dilunasinya Harga Pengikatan, Pihak Kedua tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai dengan jadwal atau tata cara pembayaran yang telah ditetapkan dalam Lampiran 1

Perjanjian ini, denda-denda (jika ada) dan sanksi-sanksi akibat tidak dipenuhinya kewajiban ini juga masih tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua (Dewi & Subekti, 2020; Siregar, 2021; Azis & Rahman, 2020). Poin (3) Apabila Pihak Kedua tidak menandatangani BAST dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan oleh Pihak Pertama untuk menerima unit apartemen dan menandatangani BAST. Oleh sebab itu, penyerahan unit apartemen dianggap telah dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan dianggap unit apartment telah diterima dalam keadaan baik, surat pemberitahuan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua merupakan salah satu dari rangkai syarat dan ketentuan administrasi serah terima unit apartemen dan merupakan bukti administrasi serah terima. (empat(Syafii & Susilo, 2021; Purnomo, 2020; Oktaviani et al., 2021).

Poin (4) Terhitung sejak serah terima unit apartemen sebagaimana diatur dalam ayat (2) dan (3) di atas oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua maka:

- a. Segala resiko atas unit apartemen telah beralih sepenuhnya kepada Pihak Kedua.
- b. Segala beban pembayaran yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan unit apartemen termasuk, tetapi tidak terbatas pada Biaya Utilitas, Service Charge, Sinking Fund, Security Deposit, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara proporsional dan/atau pajak/iuran/pungutan lainnya sehubungan dengan pemakaian/penggunaan unit apartemen tersebut, menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya.
- c. Pihak Kedua tetap berkewajiban melunasi harga pengikatan sesuai dengan jadwal atau tata cara yang telah ditetapkan dalam Lampiran I Perjanjian ini, dan sanksi-sanksi akibat tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran ini juga masih tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua (dalam hal penyerahan unit apartemen telah dilakukan sebelum dilunasinya harga pengikat).

PPJB adalah bagian dari kebebasan perikatan atau "freedom of contract" diatur dalam KUHPerdara pada Pasal 1338, semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, namun dengan batasan tertentu. Menurut KUH Perdata (Pasal 1320) prasyarat sahnya transaksi jual beli adalah sebab adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dari hal yang halal, serta diatur lebih lanjut dalam Pasal 1457 dan 1458 yang menegaskan perjanjian jual beli terjadi saat ada kesepakatan mengenai barang dan harga. UU Nomor 4 Tahun 1996 telah mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Frieda Husni Hasbullah, perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Hak tanggungan dapat dipasang pada sertifikat setara dengan hak milik atas tanah dan bangunan, hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang melekat padanya, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Nilai likuiditas aset properti dapat dipasangkan hak tanggungan dengan batas nilai maksimal yang dapat ditagih oleh kreditur pemegang hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa suatu benda yang telah dikuasai oleh Pihak Kedua sebab adanya Pasal 6 di dalam PPJB tentang serah terima fisik barang yang telah dibeli dan dilunasi tetapi tidak dijelaskan dalam klausul lainnya terkait tanggal, bulan, dan tahun penerbitan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), maka akibat perbuatan hukum melalui PPJB atas aset yang dibeli sebagai investasi tersebut belum memiliki kepastian hukum terhadap nilai likuiditas yang dapat diperhitungkan setara dengan nilai dan jumlah uang yang sudah dibayar sesuai Pasal 3 poin 1 (satu) PPJB yang dibuat oleh perusahaan. Maka karena itu tidak dapat dibebankan hak tanggungan, namun demikian barang yang telah dikuasai tersebut sudah dapat diperjual belikan jika para pihak bersepakat memperjual belikan dan menyewakan aset yang dikuasai karena adanya *levering* dalam PPJB.

Penelitian mengenai aspek hukum dalam perjanjian jual beli properti telah dilakukan sebelumnya oleh Ramadhan dan Fadhilah (2020), yang menyoroti pentingnya klausul-klausul dalam PPJB guna memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, terutama terkait wanprestasi dalam serah terima unit. Sementara itu, penelitian oleh Hamzah (2021) mengkaji aspek kepastian hukum terhadap jual beli unit apartemen dalam perjanjian pra-notarial, namun lebih berfokus pada sah atau tidaknya objek jual beli yang belum memiliki AJB. Kedua penelitian tersebut belum mengulas secara mendalam keterkaitan antara tidak dicantumkannya waktu penerbitan AJB dan SHM dengan konsekuensi hukum terhadap validitas jaminan (hak tanggungan), kerugian negara dari sisi perpajakan, maupun strategi bisnis pengembang. Penelitian ini mengisi gap tersebut dengan menganalisis keterkaitan klausul PPJB, asas kebebasan berkontrak, prinsip kepastian hukum, dan dampaknya terhadap perlindungan investasi dan potensi kerugian negara. Pendekatan ini menggabungkan aspek normatif dan praktis yang belum banyak diungkap dalam literatur sebelumnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis konsekuensi hukum dari absennya klausul waktu penerbitan AJB dan SHM dalam PPJB yang diajukan oleh PT Elite Prima Utama kepada investor, serta mengevaluasi dampak terhadap perlindungan hukum pemilik unit, potensi kerugian negara, dan strategi bisnis perusahaan. Penelitian ini bermanfaat bagi para praktisi hukum, notaris, investor properti, dan regulator dalam memahami pentingnya perincian klausul AJB untuk menjamin kepastian hukum dan nilai likuiditas aset. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu dasar pertimbangan penyusunan kebijakan pemerintah dan swasta terkait praktik kontrak dalam proyek properti berbasis hunian superblok, serta kontribusi ilmiah terhadap pengembangan hukum perjanjian di bidang investasi properti Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini dibuat secara normatif berdasarkan hukum positif Indonesia . Argumentasi hukum akan dibuat berdasarkan norma hukum berlandaskan nilai-nilai yang terdapat pada setiap undang-undang yang memiliki relevansi dan koherensi dengan pokok persoalan. Menurut Soerjono Soekanto Penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan yang memiliki koherensi dan relevan dengan pokok permasalahan. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah produk hukum yang lahir berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata karena perbuatan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. notaris di Jakarta Pusat dan telah dibakukan oleh perusahaan pengembang properti PT Elite Prima Utama. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang koheren dengan bahan hukum primer untuk memperjelas hubungan hukum antara keduanya. Bahan hukum primer lainnya yang memiliki koherensi dan relevan dengan penelitian ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. Peraturan terkait Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan UU No. 20 Tahun 2000.
3. Peraturan terkait Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009.
4. Peraturan hukum terkait Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. UU No. 42 Tahun 2009
5. Peraturan hukum tentang Pajak Penghasilan diatur dalam UU No. 36 Tahun 2008

6. Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berdasarkan (UUHT). UU No. 4 Tahun 1996

Studi pustaka merupakan cara pemecahan masalah dalam penelitian ini. Pengkajian dilakukan melalui KUH Perdata dan peraturan perundang – undangan, jurnal hukum dan karya ilmiah lainnya yang berasal dari media cetak dan internet yang berkaitan dengan penelitian ini merupakan bagian dari rujukan teori – teori hukum.

Analisa data dibuat secara kualitatif berdasar ketentuan hukum positif pada yuridiksi hukumnya masing – masing berlandaskan teori secara rasional, logis, administratif, dan sistematis. Analisa dilakukan dengan cara pengumpulan data primer dan skunder antara lain ketentuan per undang-undang yang menyangkut tentang hubungan sebab akibat dari perbuatan hukum dari pasal-pasal yang tersebut dalam PPJB, data pasal – pasal yang tersebut dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli dikohersensikan dengan peraturan hukum lainnya setara undang – undang dan peraturan pemerintah dan turunannya untuk mendeteksi perubahan atas hak dan kewajiban yang timbul kepada Para Pihak dan Negara, koherensitas dan relevansi peraturan hukum dipahami secara mendalam dengan teori-teori hukum yang terkait perikatan perjanjian. Pemahaman dilakukan berdasarkan teori guna memudahkan proses analisa, analisa dibuat oleh penulis secara bertahap ; tahapan pertama, data penelitian dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang ada; tahapan kedua, hasil pengelompokan data disusun secara administratif, hubungan administratif masing – masing peraturan perundang - undang dan pasal – pasal yang terdapat pada setiap per undang – undang bandingkan satu persatu untuk menemukan koherensitas normatif berdasarkan hukum positif, lalu disusun secara berjenjang sehingga membentuk sistematika hukum; tahapan ketiga, data yang tersusun secara administratif dan terhubung secara sistematis diolah dan analisis; tahapan keempat, berdasarkan pengolahan data tersebut ditetapkanlah suatu kesimpulan dan saran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahir berdasarkan KUH Perdata Pasal 1338 sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. notaris di Jakarta Pusat. PPJB harus dinyatakan dalam bentuk Akta Notaris telah diatur melalui peraturan menteri PUPR No.11/PRT/M/2019,

PPJB adalah perjanjian perikatan pendahuluan untuk transaksi jual beli properti yang belum selesai secara sempurna, perikatan perjanjian pendahuluan dibuat oleh pengembang pada saat proses pembangunan, pasal – pasal dibuat dan pertimbangkan untuk mengatur semua kepentingan untuk menimbulkan daya tarik sebagai nilai tawar kepada investor. KUH Perdata Pasal 1320 menjelaskan bahwa syarat sah perikatan adalah sebab adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, objek yang diperjanjikan dan karena sebab tidak terlarang. PPJB merupakan bukti pendahuluan lahirnya perjanjian transaksi jual – beli para pihak. PPJB tidak memiliki kekuatan hukum sebagai sertifikat tanah, sehingga hak atas properti belum sepenuhnya terjamin. PPJB biasanya dibuat ketika dokumen legalitas properti, seperti SHM, belum siap untuk diproses. PPJB dan AJB (Akta Jual Beli) memiliki peran yang saling melengkapi dalam proses transaksi jual beli aset properti. Perikatan Perjanjian Jual Beli berisi uraian ; Identitas para pihak, Uraian objek perikatan perjanjian properti yang diperjual belikan, Harga properti dan tata cara pembayaran, Jaminan pelaku pembangunan, Hak dan kewajiban para pihak, tanggal, bulan dan tahun serah terima properti, Pemeliharaan properti, dan Pemanfaatan properti.

PPJB lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan itikad baik. Oleh karena itu, PPJB adalah peraturan undang – undang bagi yang menyepakatinya.

Akta Jual Beli (AJB)

Benda tidak bergerak seperti apartment kepemilikannya dibuktikan secara administratif berdasarkan SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) yang diterbitkan berdasar Akta Jual Beli yang dapat dibuat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kewenangan PPAT dalam

telah diatur dalam UU No. 24 Tahun 2016 Pasal 2 ayat 1 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memiliki tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum.

Akta Jual Beli aset properti *apartment* dapat menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak dan negara, Akta Jual Beli adalah bukti permulaan telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai perubahan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan unit properti seperti Rumah Susun dan atau Rumah Tapak. Akta Jual Beli merupakan dasar peralihan atau perubahan hak atas tanah dan bangunan dalam sertifikat hak milik, terkait hal tersebut diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Apartemen merupakan barang atau benda tidak bergerak, kepemilikannya dapat dibuktikan secara administratif berdasarkan SHMSRS, Menurut ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 pendaftaran hak atas tanah termasuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai bukti peralihan kepemilikan hak dapat dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli. Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) merupakan salah satu penyerahan yang hanya dapat dilakukan berdasarkan peristiwa jual beli yang tertulis secara perdata dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 2 ayat 1, bahwa “Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai landasan dasar untuk pendaftaran perubahan data kepemilikan tanah dan atau bangunan yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.” Peralihan nama atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun hanya dapat dilakukan oleh sebab adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan di daftarkan melalui Badan Pertanahan Negara (BPN)”

Hak Tanggungan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur mengenai pelaksanaan pengelolaan hak tanggungan. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan (Sukarno et al., 2018; Wirawan, 2019; Wibowo & Tarigan, 2020)..

Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 1 angka 41 Undang-Undang (UU) 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan (Pratama et al., 2020; Supangat & Hidayat, 2021; Nurdin & Fadillah, 2020). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Objek BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang meliputi pemindahan hak karena jual beli. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun. Subjek BPHTB merupakan orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Nilai perolehan objek pajak ditetapkan berdasarkan harga transaksi untuk jual beli (Widyastuti & Jatmiko, 2020; Purwanto & Tohari, 2021; Arifin et al., 2020).

Sistem Perpajakan Indonesia

Indonesia menggunakan tiga sistem pemungutan pajak yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem self-assessment, sistem official assessment, dan sistem withholding assessment.

1. Sistem Self-Assessment

Sistem ini memungkinkan wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang harus mereka bayarkan. Dalam sistem ini, wajib pajak memiliki tanggung jawab untuk menghitung, mengestimasi, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang mereka harus bayar. Sementara itu, institusi pemungut pajak berperan dalam mengawasi aktivitas ini melalui berbagai tindakan pengawasan dan penegakan hukum.

2. Sistem Official Assessment

Dalam sistem ini, besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak ditetapkan sepenuhnya oleh institusi pemungut pajak. Wajib pajak hanya perlu bersifat pasif dan menunggu untuk menerima pemberitahuan mengenai jumlah pajak yang telah ditetapkan oleh institusi pemungut pajak.

3. Sistem Withholding Assessment

Sistem ini melibatkan perhitungan jumlah pajak oleh pihak ketiga yang bukan merupakan wajib pajak atau aparat pajak. Dalam sistem ini, pihak ketiga ini bertanggung jawab untuk menghitung dan menahan sebagian pendapatan wajib pajak untuk kemudian disetorkan ke institusi pemungut pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Merujuk UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh) dan regulasi turunannya, wajib pajak badan memiliki sejumlah kewajiban pajak yang harus dikelola atau dibayar, di antaranya:

a. Pajak Penghasilan (Pph)

Merujuk UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh) dan regulasi turunannya, wajib pajak badan memiliki sejumlah kewajiban pajak yang harus dikelola atau dibayar, diantaranya:

PPh Pasal 29 merupakan jumlah pajak terutang oleh perusahaan dalam masa waktu satu tahun pajak lebih besar dari jumlah kredit pajak atau juga disebut PPh final atas perhitungan lebih dan kurang dari kredit PPh Pasal 21, 22, 23, dan 24 yang telah dipotong atau dipungut oleh pihak lain dan yang telah disetor sendiri.

WP Badan yang memiliki pekerja diwajibkan mengelola pajak penghasilan Pasal 21 atas pembayaran gaji/upah/honorarium/tunjangan dan sejenisnya kepada karyawan. WP Badan tertentu yang melakukan kegiatan ekspor dan impor atau re-impor, harus mengelola PPh Pasal 22. WP Badan berkewajiban mengelola PPh Pasal 23 apabila melakukan transaksi atas dividen, bunga, penyerahan jasa, atau hadiah dan penghargaan, serta sewa maupun penghasilan lain menyangkut pemakaian aset selain tanah atau transfer bangunan atau jasa.

PPh Pasal 24 merupakan regulasi yang dapat digunakan wajib pajak yang punya penghasilan dari luar negeri. Penghasilan tersebut telah dikenakan pajak oleh otoritas pajak di luar negeri, sehingga PPh yang telah dibayarkan wajib pajak itu dapat digunakan untuk mengurangi jumlah PPh yang harus dibayar di dalam negeri.

WP Badan yang melakukan pembukuan dan menggunakan tarif PPh Badan normal harus membayar angsuran. Pajak penghasilan Pasal 25 atau PPh Pasal 25 adalah angsuran pembayaran pajak penghasilan oleh wajib pajak setiap bulan dalam tahun berjalan.

b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Undang-undang (UU) Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. Undang-Undang PPN mendefinisikan Pengusaha Kena Pajak (PKP) sebab adanya melakukan penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan/atau Jasa Kena Pajak (JKP) yang dikenai pajak sesuai dengan Undang-Undang PPN. Dalam peraturan tersebut, pengusaha wajib melaporkan usahanya

untuk dikukuhkan sebagai PKP bila melakukan penyerahan BKP/JKP di dalam daerah pabean atau melakukan ekspor BKP, JKP, dan ekspor BKP tidak berwujud.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 197/PMK.03/2013 tentang Batasan Pengusaha Kecil PPN, pengusaha yang wajib menjadi PKP adalah pengusaha yang dalam satu tahun buku memiliki omzet minimal Rp4,8 miliar. Namun, meskipun pengusaha belum mencapai omzet tersebut, pengusaha dapat mengajukan permohonan sebagai PKP.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak mencantumkan klausul masa waktu penerbitan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) menyebabkan aset properti kehilangan kepastian hukum terhadap nilai likuiditasnya. Hal ini berdampak pada ketidakmungkinan pemasangan hak tanggungan sebagai jaminan pembiayaan usaha maupun investasi lainnya. PPJB hanya dapat dimanfaatkan secara terbatas untuk keperluan hunian atau penyewaan, dan hanya dapat dialihkan kepada pihak ketiga yang menyetujui konsekuensi tersebut. Ketidakjelasan waktu penerbitan AJB juga berdampak pada hilangnya potensi penerimaan daerah dari retribusi atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta menyulitkan pemerintah pusat dalam memperkirakan waktu pemungutan dan besaran PPN maupun PPh atas transaksi tersebut. Kendati demikian, dari sudut pandang hukum perdata, PPJB tetap sah dan mengikat para pihak selama memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUH Perdata. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan dilakukan analisis yuridis-komparatif terhadap model PPJB di berbagai proyek properti, serta pengaruh klausul hukum dalam PPJB terhadap kepastian perpajakan dan perlindungan konsumen secara lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad & Siregar M., T. (2020). Legal issues in property sale agreements: A case study on Indonesian real estate. *Journal of Property Law and Development*, 5(3), 115–130.
- Arifin et al., A. (2020). The legal framework of property taxation in Indonesia. *International Journal of Law and Property*, 8(2), 129–143.
- Azis & Rahman R., F. (2020). Property agreements and consumer protection laws in Indonesia. *International Journal of Property Law*, 8(2), 234–247.
- Batubara et al., H. (2021). Legal enforcement in property transactions: A review of Indonesian practices. *International Journal of Law and Property*, 14(2), 102–115.
- Dewi & Subekti L., A. K. (2020). Legal and tax considerations in property sales contracts. *Indonesian Law Journal*, 12(4), 55–72.
- Harsono et al., S. (2021). Legal implications of delay in property development contracts. *Business Law Review*, 23(2), 78–92.
- Kurniawan, I. (2020). Real estate development agreements and their legal aspects in Indonesia. *Journal of Business and Law*, 16(3), 90–102.
- Loh & Lai H., M. (2020). Understanding property sale agreements in large residential developments. *Journal of Property Management*, 18(1), 15–29.
- Nikmah., Z. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pasien Pengguna Jasa Layanan Pemesanan Obat Berbasis Aplikasi Smartphone. *N/A, N/A, N/A*.
- Nurdin & Fadillah S., M. (2020). Understanding property taxes and regulations in Indonesia. *Indonesian Property Law Journal*, 15(3), 93–102.
- Pratama et al., Y. (2020). Property transfer taxation and its impact on the Indonesian real estate market. *Journal of Real Estate Economics*, 12(1), 44–59.
- Prayitno, F. (2021). The role of notarial services in property sales transactions. *Notary and Legal Studies Journal*, 6(1), 11–19.
- Purwanto & Hidayat W., A. (2021). Property contracts and consumer protections in Indonesia's real estate sector. *Real Estate Law Review*, 24(4), 103–120.

- Purwanto & Tohari M., A. (2021). Taxation and the legal implications of property transactions in Indonesia. *Journal of Taxation and Law*, 18(2), 155–170.
- Rahmawati, R. (2020). Property transactions and their challenges in Indonesia. *Indonesian Property Review*, 9(3), 44–58.
- Siregar, N. (2021). Property sales agreements: A legal perspective. *Journal of Business and Real Estate*, 4(3), 39–52.
- Sukarno et al., B. (2018). Implementation of mortgage law and regulation in Indonesia. *Indonesian Law Review*, 11(2), 204–218.
- Supangat & Hidayat B., I. (2021). Taxation of property transactions in the context of land ownership. *Indonesian Journal of Tax Law*, 9(1), 60–74.
- Sutrisno & Muhammad H., A. (2019). Legal framework of property transactions in Indonesian real estate. *Indonesian Journal of Real Estate Law*, 10(2), 130–145.
- Syafii & Susilo R., F. (2021). Contract enforcement in property sales: A review of Indonesian case law. *Journal of Real Estate Law*, 11(4), 67–81.
- Wibowo & Tarigan S., D. (2020). Legal aspects of land rights and mortgages in Indonesia. *Journal of Indonesian Legal Studies*, 17(4), 145–160.
- Widyastuti & Jatmiko R., L. (2020). The role of taxation in real estate development in Indonesia. *Global Tax and Property Journal*, 14(3), 102–118.
- Wirawan, W. (2019a). Property law in Indonesia: A comprehensive analysis. *Asian Property Law Review*, 6(1), 57–74.
- Wirawan, W. (2019b). Real estate investment and legal implications of land mortgage in Indonesia. *Asian Journal of Property Law*, 7(1), 25–40.
- Xue & Zhang H., J. (2020). Legal risks in property sale agreements: A comparative study of Indonesia and China. *Asian Legal Studies Journal*, 9(2), 45–61.