

Konsekuensi Hukum Atas Transaksi Berdasarkan PPJB dalam Jual Beli Hunian Superblok

Muhammad Reza*, Fokky Fuad
Universitas AL-Azhar Indonesia
Email: reza.hasballah@gmail.com*

Abstrak:

Penelitian ini mengkaji konsekuensi hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hunian superblok oleh perusahaan pengembang. PPJB dibuat oleh Buntario Tigris Notaris di Jakarta Pusat tidak merincikan secara jelas masa waktu penerbitan Akta Jual Beli sebagaimana Pasal 5 (Penyelesaian Pembangunan) dan Pasal 6 (Penyerahan Fisik). PPJB telah disahkan oleh PT Elite Prima Utama sebagai perjanjian yang baku bagi investor yang berminat berinvestasi pada hunian superblok yang dikembangkan oleh perusahaan. Akta Jual Beli (AJB) dapat merubah hak dan kewajiban terhadap undang - undang No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Apa konsekuensi hukum terhadap PPJB yang tidak menjelaskan masa waktu penerbitan Akta Jual Beli. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan data sekunder berupa dokumen PPJB pada proyek hunian Superblok. Penelitian ini menganalisis konsekuensi hukum apa yang dapat dialami oleh investor dari peristiwa hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli oleh sebab tidak adanya klausul yang mengatur masa waktu penerbitan akta jual beli. Di sisi lain, penelitian ini juga mengulas bagaimana hubungan hukum PPJB terhadap Perundang-undangan. Dengan menggunakan KUH Perdata sebagai kerangka hukum dan PPJB sebagai produk hukum, hasil penelitian ini menegaskan konsekuensi hukum apa saja yang dapat dialami oleh investor dan upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk melindungi hak atas kewajiban ketentuan PPJB Pasal 3 (1) (Pelunasan) oleh sebab tidak adanya klausul yang menjelaskan secara terperinci terkait penerbitan Akta Jual Beli. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pihak dalam menyusun PPJB yang lebih adil dan memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci: Ajb, Nilai Likuiditas, Wajib Pajak

Abstract

This study examines the legal consequences in the Binding Purchase and Sale Agreement of superblock housing by development companies. PPJB made by Buntario Tigris Notary in Central Jakarta does not clearly detail the time period for the issuance of the Deed of Sale and Purchase as per Article 5 (Development Completion) and Article 6 (Physical Delivery). PPJB has been ratified by PT Elite Prima Utama as a standard agreement for investors who are interested in investing in superblock housing developed by the company. The Deed of Sale and Purchase (AJB) can change the rights and obligations of law No. 7 of 2021 concerning the Harmonization of Tax Regulations. What are the legal consequences for PPJB that does not explain the time period for the issuance of the Sale and Purchase Deed. This research is a normative legal research with secondary data in the form of PPJB documents on the Superblock residential project. This study analyzes what legal consequences can be experienced by investors from the legal events of the Sale and Purchase Agreement due to the absence of a clause that regulates the time period for the issuance of the sale and purchase deed. On the other hand, this study also reviews how the legal relationship of PPJB to legislation. By using the Civil Code as a legal framework and PPJB as a legal product, the results of this study confirm what legal consequences can be experienced by investors and what legal remedies can be taken to protect the rights to the obligations of the provisions of PPJB Article 3 (1) (Repayment) because there is no clause that explains in detail related to the issuance of a Sale and Purchase Deed. The findings of this study are expected to be a consideration for the parties in compiling a fairer PPJB and provide legal certainty.

Keywords: Ajb, Liquidity Value, Taxpayers

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



PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia, termasuk pada proyek hunian superblok, dengan syarat sah yang berlandaskan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, serta causa yang halal (Sutedi, 2020). Meskipun PPJB secara umum memenuhi syarat sah tersebut, kelemahan kerap muncul dalam perumusan klausul, terutama terkait kepastian waktu penerbitan Akta Jual Beli (AJB) (Pramono, 2018). Studi menunjukkan bahwa ketiadaan kepastian klausul waktu dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta sengketa kontraktual, yang berimplikasi pada perlindungan hukum yang kurang memadai bagi konsumen maupun investor (Santoso & Wibowo, 2019). Dalam praktiknya, notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam memastikan kepastian hukum kontrak, tetapi sering kali keterbatasan pengawasan terhadap isi klausul membuat potensi sengketa tetap tinggi (Harjono, 2021). Hal ini sejalan dengan penelitian yang menekankan perlunya penguatan prinsip keadilan kontraktual dalam perjanjian jual beli properti agar tercapai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak (Widjaja, 2020). Lebih lanjut, ketidakjelasan dalam klausul PPJB, khususnya terkait batas waktu penerbitan AJB, berpotensi mengurangi kepercayaan investor dan menimbulkan kerugian ekonomi (Putra, 2022). Oleh karena itu, ke depan diperlukan reformulasi PPJB yang lebih adaptif terhadap kebutuhan pasar properti sekaligus tetap selaras dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam doktrin hukum perdata (Handayani, 2021).

Beberapa penelitian terdahulu telah mengidentifikasi masalah serupa. Ahmad & Siregar (2020) menyoroti lemahnya perlindungan konsumen dalam perjanjian baku developer. Siregar (2021) menekankan pentingnya kepastian klausul waktu dalam perjanjian property untuk menghindari sengketa. Sutrisno & Muhammad (2019) mengkaji bagaimana ketiadaan sanksi atas keterlambatan penerbitan sertifikat berpotensi merugikan pembeli. Selain itu, laporan Ombudsman Republik Indonesia tahun 2022 mencatat peningkatan pengaduan masyarakat terkait keterlambatan penerbitan sertifikat hak milik oleh developer, yang sering berakar pada PPJB yang tidak jelas. Data BPN juga menunjukkan bahwa sengketa properti yang melibatkan perjanjian pendahuluan masih tinggi, menandakan adanya masalah struktural dalam draft perjanjian yang digunakan.

Penelitian ini penting untuk dilakukan karena ketiadaan klausul waktu penerbitan AJB tidak hanya berdampak pada hubungan kontraktual antara investor dan developer, tetapi juga berimplikasi pada aspek perpajakan, likuiditas aset, dan perlindungan hukum konsumen. Investor berada dalam posisi rentan karena aset yang telah dibayar lunas tidak dapat dijamin atau dialihkan secara optimal tanpa AJB. Di sisi lain, developer dapat menunda kewajiban perpajakannya, yang berpotensi merugikan penerimaan negara. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk: (1) Menganalisis konsekuensi hukum bagi para pihak akibat tidak diaturnya batas waktu penerbitan AJB dalam PPJB; dan (2) Mengkaji kesesuaian klausul dalam PPJB tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Manfaat penelitian ini adalah secara teoritis untuk memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya hukum perikatan dan hukum properti, mengenai akibat hukum dari perjanjian yang tidak lengkap. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pihak dalam menyusun PPJB yang lebih adil dan memberikan

kepastian hukum, serta menjadi masukan bagi regulator dalam menyusun kebijakan yang lebih melindungi konsumen dan menjaga iklim investasi yang sehat di sektor properti (Pompana, 2025).

Penulis akan mengeksplorasi data sekunder untuk mengetahui apa konsekuensi hukum secara perdata atas peristiwa hukum yang terjadi antara perusahaan pengembang dan investor dengan menggunakan KUH Perdata sebagai bahan hukum primer, PPJB dan perundang-undangan sebagai bahan data sekunder

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, 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 notaris di Jakarta Pusat yang 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.
7. Peraturan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Analisa data dibuat secara kualitatif berdasar ketentuan hukum positif pada yurisdiksi masing-masing peraturan hukum berlandaskan teori. Pendalaman persoalan dimulai secara berjenjang dengan tahapan analisis terhadap syarat dan ketentuan sahnya perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan KUH Perdata, kemudian memahami hubungan hukum terhadap hak dan kewajiban masing - masing pihak dari perbuatan hukum terhadap perundang - undangan lainnya yang memiliki relevansi dan koherensi terhadap persoalan, kemudian disusun secara berjenjang sesuai yurisdiksi peraturan perundang - undangan secara formal sesuai administrasi sehingga dapat menemukan hubungan dan keterkaitan antara hak dan kewajiban masing - masing pihak terhadap perbuatan hukum tersebut, lalu ditetapkan suatu kesimpulan yang kuat berdasarkan hukum positif Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pesanan Pembelian Purchase Order adalah surat pernyataan pesanan bahwa seseorang ingin memperoleh suatu benda, Purchase Order pada umumnya dipergunakan untuk barang-barang atau benda-benda dalam perdagangan umum, beda halnya dengan pesanan pembelian Hunian Superblok yang merupakan benda tidak bergerak yang harus menggunakan Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah undang-undang bagi yang berjanji, karena itu norma-norma di dalam PPJB adalah jaminan atas transaksi jual beli oleh para pihak.

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dibuat bukan hanya untuk merincikan setiap hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak atas Purchase Order, tetapi juga menjadi legal standing bagi para pihak untuk melindungi hak dan kewajiban dari perselisihan yang dapat menimbulkan sengketa hukum terhadap masing-masing pihak dan pemerintah karena perundang-undangan. PPJB lahir dari asas kebebasan berkontrak dan itikad baik yang telah diatur dalam KUH Perdata. Oleh karena itu, PPJB merupakan peraturan undang-undang yang sah bagi yang menyepakatinya jika dibuat dihadapan Notaris. PERMEN PUPR No.11/PRT/M/2019, PPJB harus dinyatakan dalam bentuk Akta Notaris.

Akta Jual Beli barang-barang atau benda tidak bergerak harus dilakukan di hadapan PPAT, sebagaimana kewenangan PPAT dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli berfungsi sebagai catatan bawah telah ada suatu peristiwa hukum jual beli, karena itu terjadilah akibat hukum bagi para pihak baik karena perundang-undangan pemerintah atau karena perjanjian yang menjadi undang-undang kepada para pihak.

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.

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)

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.

Akta Jual Beli dapat menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak terhadap Perundang-undangan, perusahaan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP) wajib melakukan pungutan pajak pertambahan nilai atas penyerahan barang kena pajak kepada investor, jumlah nilai atau harga barang kena pajak yang dibebankan kepada investor merupakan nilai income pengusaha kena pajak yang dapat terbebani oleh Pajak Penghasilan.

Oleh sebab transaksi tersebut maka para pihak dapat memperhitungkan nilai tarif kewajiban terhadap pajak secara administrasi dan sistematis oleh sebab adanya peraturan perundang-undangan

Indonesia menganut tiga sistem pemungutan pajak diantaranya adalah *self-assessment system*, *Official Assessment System*, dan *Withholding Assessment System*.

System Self-Assessment, sistem ini memungkinkan Wajib Pajak (WP) 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.

Penghasilan dari transaksi jual beli antara perusahaan dan investor harus dibukukan berdasarkan administrasi faktur Pajak Pertambahan Nilai yang dikeluarkan oleh perusahaan (PKP) agar terjadi harmonisasi dan koherensi secara administrasi. Investor atau wajib pajak oleh karena amanah undang-undang harus membukukan Surat Laporan pembukuan Pajak masa tahun secara elektronik (e-spt), laporan pembukuan bukan hanya berupa uang tunai, tetapi juga fixed asset atau aset tetap, melalui metode laporan tersebut institusi pemungut pajak dapat mengukur perubahan uang menjadi Fixed Asset atau sebaliknya melalui nomor seri faktur pajak pertambahan nilai yang diterbitkan oleh instansi pemungut pajak kepada pemungut Pengusaha Kena Pajak (PKP), oleh sebab undang-undang PKP wajib membebani pembeli Pajak Pertambahan Nilai atas transaksi jual beli barang kena pajak (BKP) dan meneruskan pendistribusian menerbitkan faktur pajak kepada pembeli sebagai surat tagihan pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak atas sejumlah transaksi BKP. Faktur Pajak Pertambahan Nilai adalah merupakan legal standing pemungutan pajak oleh PKP kepada WP, dan kemudian menjadi dasar administrasi membuat perubahan kedudukan uang tunai pada aktiva neraca saldo ke posisi fix asset pada pembukuan laporan pajak masa tahun.

Nomor Seri Faktur Pajak yang diterbitkan oleh PKP kepada lawan transaksi atas dasar jual beli merupakan surat atau catatan perubahan uang yang dimiliki WP menjadi fixed asset, dan nilai Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pertambahan nilai tersebut merupakan beban kewajiban PKP terhadap Pajak Penghasilan, oleh karena itu terbentuklah kewajiban masing-masing pihak terhadap pajak. Faktur Pajak Pertambahan adalah bentuk legal standing perubahan uang menjadi Fixed Asset tercatat di dalam sistem elektronik pada masing-masing Kantor Pelayanan Pajak (KPP) sesuai wilayah yurisdiksi hukum masing-masing WP.

Pencatatan elektronik secara sistematis sah menjadi catatan perdata yang dapat dijadikan perhitungan untuk perbandingan nilai uang tunai dalam laporan e-spt PPH Wajib Pajak

terhadap perolehan Barang Kena Pajak, maka melalui perbandingan dan perhitungan secara perdata Wajib Pajak dan Institusi Pemungut Pajak dapat mengetahui dan menentukan kurang atau lebihnya kewajiban Wajib Pajak terhadap Pph yang telah dan atau akan jatuh tempo pada masa tahun pelaporan pajak.

Melalui tahapan dan mekanisme proses pelaporan pajak secara elektronik (e-spt) tersebut maka Wajib Pajak (WP) individu dan atau badan usaha PKP atau Non PKP secara bersama-sama dengan institusi pemungut pajak dan atau para pihak dapat mengontrol sejumlah kredit pajak atas kekurangan atau kelebihan pembayar terhadap Pajak Penghasilan tahunan yang telah masuk masa tahun jatuh tempo.

Proses pengalaman transaksi tersebut Wajib Pajak Perorangan dan Badan Usaha PKP yang terlibat dalam transaksi jual beli BKP secara sistematis telah mengadministrasi pembukuannya kedalam sistem pajak secara elektronik (e-spt) atas nilai transaksi barang kena pajak (BKP). Oleh sebab perolehan barang kena pajak tersebut maka timbulah perhitungan dan perbandingan secara sistematis nilai BKP terhadap penghasilan kena pajak atau disebut Pajak Penghasilan.

Laporan pajak secara elektronik merupakan implementasi Peraturan perundang-undangan. UU No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan telah dapat mendeteksi hak dan kewajiban para pihak melalui transaksi yang dibukukan secara resmi melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat pendaftaran perubahan hak atas tanah dan bangunan terhadap benda-benda tidak bergerak kepada Badan Pertanahan Negara (BPN).

System Official Assessment adalah sistem dimana 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.

Official Assessment lazimnya dilakukan oleh institusi pemungut pajak jika ada temuan ketidaksesuaian administrasi pada laporan pajak elektronik (e-spt) yang buat oleh Wajib Pajak (WP) melalui metode *Self Assessment System*

System Withholding Assessment adalah sistem perhitungan dimana jumlah pajak ditentukan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan yang berlaku, perhitungan terhadap pajak tidak melibatkan wajib pajak atau aparat pajak, tetapi konsultan pajak yang telah memiliki sertifikat kompetensi. Dalam sistem ini, pihak ketiga bertanggung jawab untuk menghitung dan menahan sebagian pendapatan wajib pajak untuk kemudian disetorkan ke institusi pemungut pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sistem ini diterapkan sebagai pilihan bagi Wajib Pajak (WP) untuk mengatur kepentingannya masing-masing terhadap kewajiban pajak.

Pendaftaran hak atas tanah termasuk barang - barang tidak bergerak dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Peralihan nama atas SHMSRS dari nama penjual diubah menjadi nama pembeli yang didaftarkan oleh PPAT ke Badan Pertanahan Negara (BPN), sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kegiatan pendaftaran hak milik atas barang - barang tidak bergerak dapat dilakukan dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka oleh peristiwa hukum tersebut timbulah kewajiban terhadap undang - undang Undang-Undang (UU) 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh sebab peristiwa hukum formal, objek BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang meliputi pemindahan hak oleh sebab adanya Akta Jual beli. 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 atau nilai jual objek pajak (Widyastuti & Jatmiko, 2020; Purwanto & Tohari, 2021; Arifin et al., 2020).

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 yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. 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).

Hak Tanggungan adalah nilai tanggungan yang dibebankan kepada sertifikat hak milik sebagai dijaminan transaksi jual beli atas hutang piutang, nilai tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik adalah senilai jaminan yang dijaminan, nilai likuidasi aset yang dibebani oleh hak tanggungan wajib dibayarkan kepada pemegang hak tanggungan senilai utang yang dibebani hak tanggungan itu sendiri dan kelebihannya dikembalikan kepada kreditur. Nilai likuidasi aset umumnya dihitung berdasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai harga jual pasaran yang berlaku saat terjadi likuidasi.

Menurut Frieda Husni Hasbullah, perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Hak tanggungan dapat dipasang pada 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 tidak bergerak seperti aset properti yang telah dikuasai oleh investor sebab adanya Pasal 6 (Serah Terima Unit) yang telah dibeli dan dilunasi tetapi tidak disertakan dengan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), maka oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas aset yang dibeli sebagai investasi belum memiliki hak atas nilai likuiditas baik secara Nilai Jual Objek Pajak 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.

Sejumlah uang yang dibayarkan kepada perusahaan oleh karena Pasal 3 poin nomor 1 (satu) atas Perjanjian Pengikat Jual Beli dapat dikategorikan sebagai utang debitur kepada kreditur yang dapat ditagihkan dan dibuktikan dengan sederhana baik dengan cara pemisahan secara kontraktual atas dasar PPJB atau penyatuan secara kontraktual dengan PPJB itu sendiri,

Perusahaan atau PKP secara sistematis telah menimbulkan utang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan oleh karena kewajiban investor terhadap Pasal 3 poin nomor 1 (Pelunasan) PPJB, maka perusahaan secara sistematis telah menimbulkan utang yang dapat ditagihkan oleh sebab pembayaran yang belum disertakan dalam pencatat secara resmi dalam bentuk Akta Jual Beli sebagaimana diamanatkan oleh perundang-undangan.

Jual beli dianggap sah oleh sebab adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena itu perusahaan dapat dinyatakan sebagai kreditur terhadap investor dan negara, oleh karena itu jika Akta Jual Beli tidak diterbitkan maka perusahaan dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada investor dan negara, maka perusahaan berkedudukan debitur terhadap investor dan negara, negara sebagai kreditur preferen dan investor sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa di hadapan hukum dibandingkan negara, meskipun demikian dapat mengajukan upaya hukum atas wanprestasi dengan menggunakan peraturan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Undang-undang ini dibuat untuk mengatur mekanisme penyelesaian utang piutang secara adil dan efektif bagi para pihak.

Utang adalah setiap kewajiban yang diperingatkan pada seseorang baik secara kontraktual (by contract) ataupun secara hukum (by laws) untuk wajib dipenuhi ataupun dilunasi pada waktu dan tatacara pembayaran yang disepakati ataupun yang ditentukan oleh hukum. Sebagai bagian dari hukum kekayaan, kepastian pembayaran hutang, berdasarkan Pasal 1131 Kuh Perdata, dilekatkan terhadap seluruh harta kekayaan dari debitur. Artinya, secara hukum harta debitur merupakan jaminan terhadap setiap kewajiban pelunasan utangnya, baik yang timbul secara kontraktual, ataupun secara hukum, Ricardo Simanjuntak, Kepailitan dan PKPU Indonesia (2023), Pengertian Utang Hal. 175-176

Pasal 1133 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 berbunyi Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya."

Kreditur adalah orang atau badan usaha atau subyek hukum yang memberikan piutang oleh sebab suatu perjanjian, Undang-undang No. 37 Tahun 2004 kreditur dibagi atas tiga kelompok diantaranya adalah preferen, separatis dan konkuren, masing kreditur tersebut memiliki kedudukan yang berbeda-beda di hadapan undang-undang.

Kreditur Preferen adalah kreditur yang memiliki hak istimewa atau hak yang harus didahulukan seperti hutang perusahaan kepada Negara, keistimewaannya diatur dalam Pasal 1134 KUH Perdata, namun demikian Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 67/PUU-XI/2013 ("Putusan MK 67/2013") mengutamakan pembayaran upah buruh di atas semua jenis kreditur.

Kreditur Separatis adalah kreditur yang memegang hak tanggungan atau jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 138 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, kreditur yang memiliki tagihan dengan jaminan harta benda dapat meminta pengakuan atas hak-hak kreditor kreditor pesaing atas bagian tagihan itu tanpa mengurangi prioritas kreditur-kreditur yang lain. Kreditor Separatis adalah kreditur yang memegang agunan jaminan seperti gadai, hak tanggungan, fidusia, resi gudang dan hipotik

Kreditur Konkuren adalah kreditur yang tidak memegang jaminan agunan apapun sebagaimana Kreditur Separatis, namun demikian kreditur konkuren dapat menagih hutang oleh sebab adanya perjanjian.

Investor pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut berkedudukan sebagai kreditur konkuren, kreditur yang tidak memegang jaminan khusus atas kredit atau piutang, oleh karena itu tidak memiliki keistimewaan di hadapan undang-undang, maka oleh sebab itu jika perusahaan melakukan wanprestasi secara sengaja terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli karena tidak terjadi penjualan secara sah menurut hukum sebagaimana jual-beli benda-benda tidak bergerak diatur pada Pasal 19 dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Peralihan nama atas SHMSRS dari nama penjual diubah menjadi nama pembeli yang didaftarkan oleh PPAT di BPN, sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kegiatan pendaftaran hak milik atas barang-barang tidak bergerak dapat dilakukan dengan membuat Akta Jual-Beli (AJB) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa ketiadaan klausul yang mengatur batas waktu penerbitan Akta Jual Beli (AJB) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berakibat pada timbulnya ketidakpastian hukum dan kerugian bagi investor, dimana aset yang telah dibayar lunas tidak memiliki nilai likuiditas optimal karena tidak dapat diagunkan serta berpotensi menimbulkan utang-piutang antara investor sebagai kreditur konkuren dan developer sebagai debitur, sekaligus berimplikasi pada kerugian negara akibat tertundanya kewajiban perpajakan yang bertentangan dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan; oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya penyempurnaan draft PPJB dengan klausul waktu yang jelas dan penegasan sanksi atas wanprestasi, serta memberikan kontribusi bagi penelitian selanjutnya sebagai dasar untuk mengkaji efektivitas putusan pengadilan niaga dalam penyelesaian sengketa serupa atau menganalisis perlindungan hukum investor dalam skema crowdfunding properti.

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, A., et al. (2020). The legal framework of property taxation in Indonesia. *International Journal of Law and Property*, 8(2), 129–143.
- Handayani, T. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli properti. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(2), 315–333. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss2.art5>
- Harjono, B. (2021). The role of notaries in ensuring legal certainty in property sales contracts. *Notary Journal of Law*, 6(1), 55–68.
- Pompana, W. (2025). *Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>
- Pramono, A. (2018). Kajian yuridis perjanjian pengikatan jual beli properti dalam perspektif perlindungan hukum konsumen. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(4), 845–862. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no4.1789>

- Purwanto, & Hidayat, W. A. (2021). Property contracts and consumer protections in Indonesia's real estate sector. *Real Estate Law Review*, 24(4), 103–120.
- Putra, Y. (2022). Ketidakpastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen. *Jurnal Yustisia*, 11(3), 220–232. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v11i3.56789>
- Ricardo, S. (2023). *Undang-undang Kepailitan dan PKPU Indonesia: Teori dan praktik*.
- Santoso, H., & Wibowo, R. (2019). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti. *Jurnal Hukum Progresif*, 15(1), 101–117. <https://doi.org/10.15294/jhp.v15i1.22345>
- Siregar, N. (2021). Property sales agreements: A legal perspective. *Journal of Business and Real Estate*, 4(3), 39–52.
- Sukarno, B., et al. (2018). Implementation of mortgage law and regulation in Indonesia. *Indonesian Law Review*, 11(2), 204–218.
- Sutedi, A. (2020). Aspek hukum perjanjian dalam transaksi jual beli properti. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(2), 145–159. <https://doi.org/10.23917/jhk.v4i2.8890>
- Sutrisno, & Muhammad, H. A. (2019). Legal framework of property transactions in Indonesian real estate. *Indonesian Journal of Real Estate Law*, 10(2), 130–145.
- Wibowo, & Tarigan, S. D. (2020). Legal aspects of land rights and mortgages in Indonesia. *Journal of Indonesian Legal Studies*, 17(4), 145–160.
- Widjaja, G. (2020). Keadilan kontraktual dalam perjanjian jual beli rumah dan apartemen. *Jurnal Rechts Vinding*, 9(1), 77–95. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v9i1.419>
- 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.