

Mengenal Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Proses jual beli rumah merupakan proses perpindahan properti dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang telah melakukan transaksi. Melakukan transaksi dalam jual beli rumah tentunya membutuhkan beberapa persyaratan yang tercantum dalam berkas tertulis berupa akta. Beberapa poin untuk *mengenal aturan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)* akan membantu Anda selama menjalani proses jual beli rumah. Artikel ini akan membahas perihal *mengenal aturan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)*.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan berkas yang terdapat dalam proses jual beli rumah. AJB memuat bukti tentang kepemilikan rumah secara sah yang telah dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli rumah. Bukti kepemilikan rumah yang sah dalam AJB merupakan bukti yang dikeluarkan oleh notaris yang benar-benar tertera status hukumnya. Kepemilikan AJB menjadi keharusan yang wajib dimiliki oleh pemilik rumah yang sah.

Pada dasarnya, mekanisme penandatanganan AJB dilakukan berdasarkan aturan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menyatakan bahwa pembeli telah melunasi seluruh biaya pembelian rumah yang dijanjikan. Proses penandatanganan AJB berdasar pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Kep. Menpera) No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal sebagai berikut,

1. Bangunan Rumah Telah Selesai Dibangun dan Siap Dihuni

Hal ini menjadi keharusan yang wajib dipenuhi oleh pihak penjual rumah, baik berupa *developer* atau pun individual. Pihak penjual terlebih dahulu harus menyelesaikan pembangunan rumah di tanah yang dijanjikan untuk dijual kepada pembeli. Rumah yang dijanjikan tersebut harus dapat dipastikan telah selesai dibangun serta layak dan siap dihuni oleh pihak pembeli.

2. Pembeli Telah Membayar Lunas Seluruh Harga Tanah dan Bangunan Rumah, serta Pajak dan Biaya-Biaya Lainnya yang Terkait

Persyaratan ini menjadi keharusan yang wajib dipenuhi oleh pihak pembeli. Setelah rumah selesai dibangun dan siap dihuni, pembeli harus melunasi biaya pembayaran dari seluruh harga tanah dan bangunan rumah yang telah dijanjikan untuk dibeli. Hal-hal lain yang menyangkut biaya pembayaran pajak dan tagihan terkait pembelian rumah pun harus dilunasi untuk dapat memenuhi persyaratan penandatanganan AJB.

3. Proses Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Telah Selesai Diproses, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Terdaftar Atas Nama Penjual

Hal ini menjadi keharusan yang wajib dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli yang berkaitan dengan keikutsertaan pihak notaris atas tanah dan bangunan rumah yang dijanjikan. Permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah dan Bangunan harus secepatnya diproses dan didasarkan atas nama penjual untuk selanjutnya dialihgunakan oleh pembeli.

Demikianlah perihal *mengenal aturan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)* yang dapat Anda kenali dengan mudah. Semoga bermanfaat!