

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

WAHYU ARDIANTO PASARIBU, SH.

Daerah Kerja: Kota Tangerang Selatan

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 2500-IX-2011 Tanggal 31 Desember 2011

Jalan Imam Nahro Blok J Nomor 89, Tangerang Selatan

Telp (021) 426417, 426418 Fax. (021) 431347

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : **7321/2019**

Lembar Kedua

Pada hari ini, ---- Senin ---- tanggal --- 21 --- (--- dua puluh satu ---)
bulan --- Nopember --- tahun --- 2019 --- (----- dua ribu enam belas ----)
hadir di hadapan saya **WAHYU ARDIANTO PASARIBU, Sarjana**-----
Hukum, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan -
Nasional tanggal 31 Desember 2011 nomor : 2500-IX-2001 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 -----
Tangerang Selatan dan berkantor di Jalan Imam Nahro Blok J nomor 89
(delapan sembilan), -----
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan-----
disebut pada bagian akhir akta ini : -----
I.-Nyonya **SOFIA HADIN**, lahir di Adelaide, Australia-----
pada tanggal 03 April 1987, Warga Negara Indonesia, -----
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, -----
Banten, pemegang Nomor Induk Kependudukan :-----
1217071212110002.-----

--Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam -----
Akta ini, telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu : -----

--Tuan **PANDU RAMADAN**, lahir di Pondok Kacang, Tangerang Selatan,
pada tanggal 5 Desember 1988, Warga Negara Indonesia,
Wiraswasta, bertempat -----
tinggal di Kabupaten Tangerang, Banten

pemegang Nomor Induk Kependudukan : -----
12170343432001. -----

--Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat-
dibawah tangan, tertanggal 23 Nopember 2019 dan telah dilegalisasi -----
oleh BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, -----
dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2019. -----

Pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya
disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. -----
Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama . -----

II.-Tuan **ALBERT HO**, lahir di Padang, pada tanggal 13 Agustus 1967,---
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Anggur -----
VIII Nomor 4, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan -----
Pamulang Barat, pemegang Nomor Induk-----
Kependudukan : 31756433471001, -----

---Selaku Pejabat Sementara Branch Manager Cabang Tangerang
Selatan -----
PT. Bank Muamalat. -----

---Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut, berdasarkan -----
Surat Kuasa Nomor 41 Tanggal 21 Oktober 2019 dengan demikian -----
berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta -----
Nomor 160 tanggal 22 Oktober 2019, yang telah diumumkan dalam ----
Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 11 Februari 2019-----
Nomor 12 dan Tambahahn Berita Negara Republik Indonesia -----
Nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta----
Nomor 66 tanggal 27 September 2016, yang dibuat dihadapan -----

FATHIAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang-----
laporannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak-----
Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor-----
AHU-AH.01.03.-0084212 tanggal 28 September 2019, berwenang -----
bertindak untuk dan atas nama **PT. Bank Muamalat berkedudukan-----
dan berkantor pusat di Tangerang Selatan**, dengan alamat Jalan H.R. -
Rasuna Said Kavling 10-11. -----

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 Pejabat.-----

Para Pihak menerangkan :-----
bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya **SOFIA HADIN**, -----
selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang -----
piutang yang dibuktikan dengan : -----
- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, yang dibuktikan-----
dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat di Kantor PT. -----
Bank Muamalat Cabang Tangerang Selatan, tanggal 28 Nopember
2019, -----
Nomor : 253/MRB827/80001/XI/19, -----
yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan-----
Debitur/Nasabah, sejumlah **Rp. 778.980.000,- (tujuh ratus tujuh -----
puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah)**,-----
berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan-----
penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya -----
(selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah -----

Nilai Tanggungan sebesar **Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta Rupiah)**, oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini ----- menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam----- Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan----- pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak-- atas tanah yang diuraikan dibawah ini :-----

Hak Guna Bangunan Nomor : **4312/Pamulang**, atas ----- sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal----- **19 Oktober 2012**, Nomor **00237/2012** seluas **72 M²** (tujuh puluh ----- dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang----- tanah (NIB) : **32.02.07.04.05633** ; ----- terletak di :-----

- Propinsi : Banten -----
- Kota : Tangerang Selatan. -----
- Kecamatan : Tangerang Selatan -----
- Kelurahan : Pamulang Barat. -----
- Jalan : Komplek Perumahan **Pamulang Permai**-----
Blok **B121** Nomor : **128**.-----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----
Akta Jual Beli tertanggal 28 Nopember 2019, Nomor : 736/2019, -----
yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat.-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas -----
diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran -----
Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; Pemberian-----
Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----

Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah
tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau
tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik
Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1

(satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air.-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek 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 Objek 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 : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek 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 Objek Hak

Tanggungannya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek 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 di hadapan umum secara lelang Objek 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 diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek 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 Objek Hak Tanggungan

atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga. -----

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek 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 ditagih dari 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 Objek 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 Objek 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 diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk

mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan.-----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek 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 Objek 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.-----
- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.

----- **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 Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Selatan -----

----- **Pasal 5** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama).-----

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

1.-Nona **JUNI HARAHAP**, Warga Negara Indonesia, bertempat -----
tinggal di Jl Anggur 12, Pamulang Barat, pemegang Nomor Induk
Kependudukan : -----
2171095507889006.-----

2.-Nona **HARIANTI**, Warga Negara Indonesia, -----
bertempat tinggal di Perumahan Garden Pamulang Blok L -----
Nomor 07, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, -----
Nomor Induk Kependudukan : 1271135607960004.-----

---Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka
sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak
Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, 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 Tangerang Selatan, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

SOFIA HADIN

ALBERT HO

QQ.PT. Bank Muamalat.

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

JUNI HARAHAHAP.

HARIANTI.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

WAHYU ARDIANTO PASARIBU