

HALAMAN KELAYAKAN PUBLIKASI
Artikel Jurnal Tesis

**KEDUDUKAN HUKUM PEMBELI TERHADAP OBJEK PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI KEKAYAAN PENGEMBANG
YANG TERMASUK DALAM HARTA PAILIT**



UBAYA
UNIVERSITAS SURABAYA

KENXIE GOZAL
124221009

Yang Mengesahkan,

Dosen Pembimbing

Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

ABSTRAK

KEDUDUKAN HUKUM PEMBELI TERHADAP OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI KEKAYAAN PENGEMBANG YANG TERMASUK DALAM HARTA PAILIT

Penelitian ini membahas permasalahan hukum terkait jual beli hak atas tanah di Indonesia, terutama mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli tanah merupakan perjanjian konsensual dan obligatoir, dimana peralihan hak kepemilikan belum terjadi sebelum AJB dibuat. Pengembang properti sering menggunakan PPJB untuk mengikat transaksi sebelum pembuatan AJB karena beberapa kondisi seperti pembayaran belum lunas atau sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum terhadap PPJB jika pengembang dinyatakan pailit dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang objek PPJB-nya termasuk dalam harta pailit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA No. 4 Tahun 2016), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Tanah yang menjadi objek PPJB lunas tidak dapat dijadikan bagian dari harta pailit karena telah terjadi peralihan hak sesuai ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016 dan prinsip jual beli tanah di Indonesia. Untuk melindungi kepentingan pembeli, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan lain-lain untuk mengeluarkan hak atas tanah tersebut dari daftar harta pailit. Hal ini memungkinkan penandatanganan AJB dan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan setempat.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Harta Pailit, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

LEGAL POSITION OF BUYERS REGARDING THE OBJECT OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT AS THE DEVELOPER'S ASSET INCLUDED IN BANKRUPTCY ESTATE

This study addresses legal issues related to land rights sales in Indonesia, particularly concerning the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) before the Sale and Purchase Deed (AJB) is made before a Land Deed Official (PPAT). According to the Indonesian Civil Code (KUHPerdara), land sales are consensual and obligational agreements, where ownership transfer does not occur until the AJB is made. Property developers often use PPJB to secure transactions before making the AJB due to conditions such as incomplete payments or land certificates still being processed. The purpose of this study is to analyze the legal certainty of PPJB when a developer is declared bankrupt and to examine the legal protection for buyers whose PPJB objects are included in the bankruptcy estate. The study finds that according to Supreme Court Circular No. 4 of 2016 (SEMA No. 4 Tahun 2016), the legal transfer of land rights through PPJB occurs when the buyer has fully paid for the land and has taken possession of the sale object in good faith. Land under a fully paid PPJB cannot be considered part of the bankruptcy estate because ownership has legally transferred according to SEMA No. 4 of 2016 and the principle of land sale in Indonesia. To protect buyers' interests, legal action that can be taken includes filing miscellaneous claims to remove the land rights from the bankruptcy estate. This allows for the signing of the AJB and the process of transferring the certificate name at the local Land Office.

Keywords : Sale and Purchase Binding Agreement, Bankruptcy Estate, Legal Protection.