

## ABSTRAK

Jual-beli yang mana dilakukan oleh masyarakat dengan objek jual-beli terhadap hak atas tanah, dilakukan dengan suatu perjanjian. Apabila dalam jual-beli hak atas tanah tersebut terjadi suatu persyaratan yang ditentukan oleh para pihak dalam jual-beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual-Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Atas dasar keadaan tersebut dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan sebagaimana kewajiban seseorang yang akan memperoleh hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan haknya sebagaimana dalam PP Pendaftaran Tanah, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penyusun dalam tesis ini memfokuskan untuk menganalisis permasalahan hukum mengenai jual beli dengan akta PPJB, yang juga dikaitkan dengan keadaan kepailitan pengembang yang merupakan perseroan terbatas. Dan sasaran penyusun dalam tesis ini adalah untuk mengkaji mengenai bagaimana status perjanjian jual beli dengan objek jual beli yaitu hak atas tanah yang sebelum pernyataan pailit terhadap debitor sudah dilakukan perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta perlindungan hukum bagi pembeli dengan akta PPJB setelah pengembang dinyatakan pailit dengan tipe penelitian yuridis normatif dan dengan pendekatan Perundang-undangan, pendekatan konseptual, serta pendekatan kasus. PPJB yang sudah lunas, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung peralihan haknya secara hukum sah, sedangkan PPJB yang belum lunas peralihan haknya belum terjadi karena belum memenuhi unsur tunai dan terang. Dengan adanya kepailitan, PPJB kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tidak dapat dilanjutkan dengan adanya kepailitan berdasarkan Pasal 34 UUK-PKPU. Pasal 36 UUK-PKPU menyebutkan bahwa kurator dapat melanjutkan atau tidak perjanjiannya. Mengenai bentuk perlindungan hukum kepada pemilik akta PPJB yang sudah lunas yang berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 kamar perdata angka 7 menjadi dasar argumentasi bahwa bukti peralihan haknya sudah secara hukum demikian pula dengan yurisprudensi Putusan Pengadilan Niaga Nomor 15/Gugatan lain-lain/2016/PN Niaga.Sby. Bagi pemilik PPJB yang belum lunas dapat meminta ganti rugi dan ditempatkan sebagai kreditor konkuren.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan wawasan lebih bagi pembaca.

Kata Kunci ; Kepailitan, Jual Beli Rumah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

## ABSTRACT

Trading which is carried out by the community with the object of buying and selling of land rights, is done by an agreement. If in the sale and purchase of land rights there is a requirement determined by the parties in the sale and purchase of land rights that have not been fulfilled then the signing of the parties to the Deed of Sale and Purchase of land rights cannot be done before the Land Deed Official. On the basis of these circumstances and for the smooth running of the land administration order as the obligation of a person who will obtain the right to land is obliged to register his rights as in the Land Registration Government Act, then found a legal innovation that is by the making of a Deed of Binding on Sale and Purchase Agreement (PPJB). The compiler in this thesis focuses on analyzing legal issues regarding buying and selling with the deed of binding of trade agreements, which are also associated with the state of the insolvent developer who is a limited liability company. And the target of the constituents in this thesis is to examine how the status of the object of sale and purchase is the right to land that before the declaration of bankruptcy against the debtor has been carried out legal action binding the sale and purchase agreement (PPJB). As well as legal protection for buyers with PPJB deed after developer has declared to bankruptcy with normative juridical research types and with statute approach, conceptual approach, and case approach. PPJB that has been paid off, based on the Circular letter of the Supreme Court of the transfer of rights is legally valid while PPJB that has not been paid off the transfer of rights has not occurred because it has not fulfilled the element of *tunai* dan *terang*. PPJB unless otherwise specified by the Law on Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations cannot be continued with the existence of bankruptcy based on Article 34 UUK-PKPU. Article 36 of UUK-PKPU states that the curator can proceed or not the agreement. Regarding the form of legal protection to the owner of ppjb deed that has been paid based on the Circular Letter of the Supreme Court No. 4 of 2016 civil chamber number 7 becomes the basis of the argument that the evidence of the transfer of rights has been legally as well as the jurisprudence of the Decision of the Commercial Court No. 15 / *Gugatan lain-lain* / 2016 / PN Niaga.Sby. Owners of PPJB who have not been paid can only ask for compensation and be placed as a konkuren creditor.

Hopefully this thesis can be useful and provide more insight for the readers.

Keywords ; Bankruptcy, Buying and Selling of Land Rights, Preliminary Agreement