

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta senantiasa memberikan Kesehatan, ridho dan kekuatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan TESIS yang berjudul **“STATUS HAK ATAS TANAH YANG TELAH TERJUAL DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI SALAH SATU HARTA KEKAYAAN PENGEMBANG YANG DIPUTUS PAILIT”**

Bagi Sebagian mahasiswa, TESIS mungkin hanyalah salah satu dari syarat untuk kelulusan dan meraih gelar Magister Hukum. Bagi penulis, TESIS merupakan wadah bagi penulis untuk berbagi ilmu yang sudah saya dapatkan sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan semoga TESIS ini bermanfaat bagi para pembaca dan pihak yang memiliki kepentingan.

Maka dengan selesainya skripsi ini penulis melalui kata pengantar ingin berterima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendoakan, memberi dukungan serta bantuan terhadap penulis, khususnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis yaitu Alm. Bp. Drs. Hersom Bagus Pribadi dan Ibu Elly Sitompul S.H yang selalu memberikan doa, dukungan, kasih sayang, serta menjadi motivator utama penulis dan terimakasih atas segala pengorbanannya untuk penulis. Terimakasih kepada adik penulis satu satunya yaitu Sylvana Aninditha M, S.H. yang selalu membantu, mendukung, dan memberikan semangat setiap harinya agar penulis dapat segera menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Ibu Dr. Aktieva Dr. Aktieva Tri Tjiitrawati, S.H., M.Hum_ selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Bapak Dr. M. Hadi Subhan, S.H.,M.Hum., C.N dan Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing penulis yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini,
6. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum, Dr. Faisal Kurniawan, S.H., M.H., Gianto Ali Imron, S.H., M.H., selaku tim penguji tesis ini sehingga naskah tesis ini dapat selesai dengan baik.
7. Seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan bimbingan dan ilmu selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
8. Teman-teman yang selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis.
9. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis yang telah memberikan dukungan selalu kepada penulis.

Semoga dengan selesainya TESIS penulis dapat menjadi kebahagiaan juga untuk nama-nama yang penulis sebutkan. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar dapat menjadi lebih baik. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi orang lain.

Surabaya, 29 Januari 2021

Penyusun



Patria Erlangga Abadi, S.H.

031624153010

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Burgelijk Wetboek

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PRASAYARAT.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PENETAPAN PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Rumusan Masalah.....	7
3. Tujuan Penelitian	7
4. Manfaat Penelitian.....	8
4.1 Manfaat Teoritis.....	8

4.2 Manfaat Praktis.....	8
5. Metode Penelitian.....	8
5.1 Pendekatan Perundang-undangan (<i>Statute Approach</i>).....	8
5.2 Pendekatan Kasus (<i>Case Approach</i>).....	9
5.3 Pendekatan Konseptual (<i>Conceptual Approach</i>).....	9
6. Pengelolaan Bahan Hukum.....	9
6.1 Sumber Bahan Hukum.....	9
6.2 Analisis Bahan Hukum.....	10
7. Sistematika Penulisan.....	11
 BAB II: STATUS HAK ATAS TANAH YANG SUDAH TERJUAL OLEH PENGEMBANG KEPADA KONSUMEN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI (PPJB) APABILA PENGEMBANG DINYATAKAN PAILIT.....	
	13
2.1. Ruang Lingkup Jual-Beli Hak Atas Tanah.....	13
2.2. Makna Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) Dalam Jual-Beli Hak Atas Tanah.....	19
2.3. Makna dan Akibat Kepailitan.....	26
2.4. Keberlangsungan Perjanjian pengikatan jual-beli Apabila Terjadi Kepailitan.....	37

BAB III: PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI HAK ATAS TANAH DARI PENGEMBANG DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI (PPJB) TERHADAP PENGEMBANG YANG SUDAH DINYATAKAN PAILIT.....	43
3.1. Kualifikasi Harta Kekayaan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit.....	43
3.2. Kedudukan Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit.....	48
3.3. Upaya Hukum Pemilik Akta Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB).....	56
BAB IV: PENUTUP.....	65

DAFTAR BACAAN