

# Status Hak Atas Tanah Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017) = Status Of Land Rights That Bound By Sale And Puchase Agreement Before Developer Bankrupt (Study Of The Supreme Court Decision Number 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)

Irdyanti Amir, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20523747&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dimana salah satu pihak dinyatakan pailit oleh Pengadilan, khususnya developer sebagai penjual. Mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017, majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan dibuatnya PPJB di hadapan Notaris, sehingga dengan kepailitan developer, hak atas tanah tersebut tidak dapat dimasukkan ke dalam harta pailit. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai status hak atas tanah yang diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum developer pailit; dan, implikasi hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan kasus (case study). Hasil analisa adalah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli didasarkan pada hukum adat yaitu asas terang dan tunai. Artinya, PPJB hak atas tanah dengan harga yang telah dibayar dan dikuasi dengan itikad baik oleh Pembeli, bukan merupakan harta pailit atas kepailitan developer. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 tidak dapat serta merta dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, sehingga pembeli perlu melakukan upaya untuk meningkatkan status PPJB menjadi Akta Jual Beli dengan bantuan PPAT dan kurator agar dapat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan guna mendapat jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dari Pemerintah.

.....This study focuses on Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as land rights object made by notary where one of its subject, the developer declared bankrupt by the court. According to PP No. 24 tahun 1997, transfer of land rights can only be registered if it can be proven by a certificate issued by PPAT, but in Court of Cassation Rule No.644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017, the panel of judges on their consideration stated that the transfer of land rights had occurred by making PPJB before a Notary, so with the bankruptcy of the developer, the land rights cannot be included in the bankruptcy estate. The issues raised in this research are regarding the status of land rights which are bound by the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) before the developer declared bankrupt; and, the legal implications of the Court of Cassation's Rule No. 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017. To answer these issues, a normative juridical legal research method is used with case study approach. The analysis showed that the transfer of land rights by sale and purchase were based on customary law principle, bright and cash. In this case, rights of land's PPJB that the has paid and controlled in good faith by the buyer not included in the bankruptcy estate of the developer. Implications of Court of Cassation Rule No.644 K PDT.SUS- PAILIT/2017 cannot be implemented immediately by the Land Registry Office which in that case the buyer must upgrade their PPJB into AJB with the help of PPAT and curator so that registration can be carried out at the Land Registry Office in order to obtain guarantees and

legal certainty over land ownership from the Government.