

**STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH
BELUM DIPECAH YANG DIJAMINKAN SERTA PENYELESAIANNYA
UNTUK MELINDUNGI HAK PEMBELI
DALAM PERKARA KEPAILITAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/PDT.SUS-PAILIT/2024)**

Oleh:

Prilly Priscilia Sahetapy¹, Irna Nurhayati*

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai status hukum PPJB atas tanah yang belum dipecah dalam perkara kepailitan menurut hukum di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024) serta mengetahui dan menganalisis mengenai penyelesaian PPJB setelah Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 untuk melindungi hak pembeli dalam perkara kepailitan.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Data utama penelitian adalah data sekunder yang diperoleh berdasarkan penelitian kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, yang didukung dengan wawancara terhadap narasumber. Cara pengumpulan data penelitian adalah studi dokumenter dengan alat penelitian berupa bahan-bahan tertulis dan komunikasi langsung dengan alat penelitian berupa pedoman wawancara. Kemudian, data penelitian dianalisis secara kualitatif dan disimpulkan dengan metode deduktif.

Hasil penelitian yaitu status hukum PPJB berupa tanah yang belum dipecah dan telah dijamin dalam perkara kepailitan menurut hukum Indonesia adalah sah karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan ketika terdapat kewajiban yang belum dipenuhi untuk membuat AJB, seperti melakukan pemecahan tanah. Putusan PN menyatakan bahwa objek PPJB tidak tercantum dalam daftar harta pailit pengembang sehingga tidak mempertimbangkan PPJB tersebut, sedangkan Putusan MA menyatakan PPJB yang dibuat sah dan masih berlaku karena para pembeli telah beriktikad baik. Kemudian, penyelesaian PPJB setelah Putusan MA untuk melindungi hak pembeli dalam perkara kepailitan dilakukan dengan cara mengeluarkan dari daftar harta pailit tanah dan unit-unit rumah yang menjadi objek perkara. Tahap selanjutnya yaitu pelunasan utang, permohonan roya parsial, pemecahan sertifikat, pembuatan AJB, balik nama, permohonan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik, serta penerbitan sertifikat hak milik atas nama para pembeli.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pemecahan Tanah, Penyelesaian Putusan

¹ Jalan Ina Tuni Nomor 15, Kelurahan Amantelu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku.

* Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

**LEGAL STATUS OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT
IN THE FORM OF UNDIVIDED LAND AS SECURED AN
ITS RESOLUTION TO PROTECT THE RIGHTS OF
THE BUYER IN BANKRUPTCY CASES
(Study of Supreme Court Decision Number 395 K/PDT.SUS-PAILIT/2024)
Prilly Priscilia Sahetapy*, Irna Nurhayati***

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the legal status of PPJB in the form of land that has not been divided in bankruptcy cases according to Indonesian law (Study of Commercial Court Decision Number 28 / Pdt.Sus-Other Claims / PN Niaga Jkt.Pst jo. Supreme Court Decision Number 395 K / Pdt.Sus-Pailit / 2024) and to determine and analyze the settlement of PPJB after the Supreme Court Decision Number 395 K / Pdt. Sus-Pailit / 2024 to protect the rights of buyers in bankruptcy cases.

This research is descriptive and normative. The main data is secondary data obtained based on library research on laws and regulations, supported by interviews with informants. The method of collecting research data is a documentary study with research tools in the form of written materials and direct communication with research tools in the form of interview guidelines. Then, the research data are analyzed qualitatively and concluded using the deductive method.

The results of the study are that the legal status of the PPJB in the form of land that has not been divided and has been pledged in a bankruptcy case according to Indonesian law is valid because the PPJB is a preliminary agreement when there are obligations that have not been fulfilled to make an AJB, such as dividing the land. The District Court Decision stated that the PPJB object was not listed in the developer's bankruptcy estate list, so it did not consider the PPJB, while the Supreme Court Decision stated that the PPJB was valid because the buyers had acted in good faith. Then, the settlement of the PPJB after the Supreme Court Decision to protect the buyer's rights in the bankruptcy case was carried out by removing the land and housing units that were the object of the case from the bankruptcy estate list. The next stage is the debtor's debt repayment, partial repayment application, division of building rights title, making AJB, changing names, requesting changes in building use rights to ownership rights, and issuing ownership rights certificates in the names of the buyers.

Key Words: *Sales and Purchase Agreement, the division of building rights title, settlement of the verdict*

* Jalan Ina Tunj Nomor 15, Kelurahan Amantelu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku.

* Jalan Sosio Yustisia Bulaksumur Nomor 1, Desa Karangmalang, Kecamatan Caturtunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.