

Boedal Pailit: Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Aliyah Samantha Machfudi¹, Wiwin Yulianingsih²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
hitmeup.aliyhsamantha@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

ABSTRACT

A Sale and Purchase Agreement is an agreement between the development party or seller and the buyer to carry out land and/or building sale and purchase activities made before a Notary. In its development, the practice of buying and selling which is bound by a Sales and Purchase Agreement (PPJB) often experiences problems. This research will discuss the issue of Binding Sale and Purchase Agreements for bankrupt companies. The method used in this research is normative juridical which is based on statutory regulations, legal theory and expert opinions. The author collected primary and secondary data which was then analyzed qualitatively, namely linking descriptive data to a particular issue which was linked to literature and opinions of legal experts and based on applicable laws and regulations. The results of this research explain the validity of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) whose object is entered into bankruptcy and the legal consequences of having a Sale and Purchase Agreement (PPJB) whose object is entered into bankruptcy. From this analysis, it can be concluded that an agreement whose object is entering the bankruptcy court is an invalid agreement because it does not comply with the legal requirements of the agreement. It is hoped that the results of this research can contribute ideas to parties in buying and selling to pay more attention to existing conditions before making a sale and purchase agreement.

Keywords	<i>Sale and Purchase Agreement; Validity of Agreement; Boedal Bankruptcy</i>
Cite This Paper	Machfudi, A. S., & Yulianingsih, W. (2025). Boedal Pailit: Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. <i>Legal Spirit</i> , 9(1).
Manuscript History: <u>Received:</u> March 25, 2024 <u>Accepted:</u> March 28, 2025 <u>Corresponding Author:</u> Aliyah Samantha Machfudi, hitmeup.aliyhsamantha@gmail.com	 Legal Spirit is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License Indexed:     Layout Version: V8.2024

PENDAHULUAN

Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1457 KUHPerdara bahwa perjanjian jual beli ialah kegiatan antar para pihak yang saling mengikatkan diri dimana salah satu pihak harus memberikan barang dan salah satu pihak lainnya harus membayar sejumlah kesepakatan awal.¹ Dalam praktik jual beli sudah pasti diperlukan adanya perjanjian. Perjanjian dalam

¹ Djaja S. Meliala. (2012). *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa- Menyewa, Pinjam-Meminjam*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. Hal. 3.

praktiknya sejalan dengan asas konsensualitas. Asas konsensualitas menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat para pihak itu sendiri yang didasari oleh kewajiban.² Syarat sah perjanjian dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana para pihak yang saling mengikatkan diri, para pihak yang ada dalam perjanjian ialah cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum terdapat suatu hal tertentu dalam perjanjian, dan dalam perjanjian tersebut terdapat suatu sebab yang halal dan tidak melawan hukum serta beritikad baik.³

Dalam sebuah tindakan hukum dalam jual beli yang dalam hal ini tanah dan bangunan dibutuhkan suatu perjanjian yang menaungi. Hal ini bertujuan agar transaksi aman dan tidak merugikan para pihak. Selain itu, perjanjian ini bertujuan agar di kemudian hari dapat dilakukan pengalihan nama dari atas nama penjual menjadi nama pembeli.⁴ Berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdara dijelaskan bahwa suatu hak milik dari barang yang dijual, haknya tidak dapat dipindahtangankan kepada pembeli sebelum dilakukannya rangkaian penyerahan sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 612, Pasal 613, dan Pasal 616 KUHPerdara. Penyerahan (*levering*) sebagaimana yang ada dalam Pasal 1475 KUHPerdara yang merupakan perbuatan memindahkan barang yang sudah dijual kepada pembeli. Dalam praktik jual beli penyerahan adalah memindahkan hak milik, sedangkan dalam sewa-menyewa, hanya memindahkan hak penguasaan atas bendanya saja.⁵

Pada praktik jual beli yang objeknya tanah dan bangunan pastinya terdapat hal yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak didalamnya. Wujud dari prestasi yang harus dipenuhi tersebut yakni penjual yang wajib memberikan objek jual beli, dan pembeli wajib membayarkan atas objek jual beli tanah dan/atau bangunan sejumlah harga yang disetujui penjual dan pembeli. Dalam perbuatan hukum jual beli yang objeknya tanah dan bangunan tidak jarang terdapat beberapa hal yang berakibat jual beli tersebut masih belum dapat dituangkan didalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT. Adanya beberapa hal tersebutlah yang mengakibatkan lahirnya sebuah instrumen hukum yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna mengisi adanya kekosongan hukum sebelum dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).⁶ Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat 2 (dua) jenis yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dan tidak lunas.

Pada perkembangannya praktik jual beli yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seringkali mengalami permasalahan. Hal ini terjadi ketika pengembang selaku penjual dinyatakan pailit oleh putusan Pengadilan dan menjadikan seluruh harta benda kekayaannya dijadikan *boedel* pailit selama proses pailit. Perkara ini sama halnya dengan yang ada didalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017.

PT Ladang Rizky Sentosa Jaya merupakan pengembang yang menjual tanah dan bangunan diatasnya. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 Tim Kurator PT Ladang Rizky Sentosa Jaya mengajukan permohonan kasasi atas gugatan para pembeli tanah dan bangunan dari PT Ladang Rizky Sentosa Jaya tentang tanah dan bangunan para pembeli yang dijadikan *boedel* pailit padahal transaksi jual beli dilakukan sebelum PT Ladang Rizky Sentosa Jaya dinyatakan pailit dan telah dibayar lunas. Adanya

² Sonang Nimrot Jewel. (2013). *Peralihan Hak Atas Rumah Melalui KPR Melalui Jual Beli Dibawah Tangan*. Jurnal Hukum Unnes. Vol. 2, No. 2. Hal. 106.

³ Dian Samudra. (2021). *Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 K.U.H.Perdara Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 1, No. 1. Hal. 28.

⁴ Maria Bertha. (2023). *Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Prespektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli*. Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Keagamaan. Vol. 21, No. 1. Hal. 2.

⁵ *Ibid*. Hal. 107.

⁶ Sem Sanjaya (2021). *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/2020)*. Jurnal Indonesian Notary. Vol. 3, No. 4. Hal. 49.

sengketa tersebut menimbulkan kerugian bagi para pembeli tanah dan bangunan karena harta kekayaan dijadikan *boedel* pailiti dengan melawan hukum.

Kebaruan (*novelty*) penelitian hukum ini adalah tentang bagaimana kedudukan hukum dari sebuah perjanjian jual beli yang objeknya masuk kedalam *boedel* pailit, dengan menganalisis keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit dan akibat hukum bagi para pihak yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit ini sehingga memberikan keadilan bagi para pembeli tanah dan/atau bangunan yang sesuai dengan yang diperjanjikan sebelum sebuah PT dinyatakan pailit.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam Penulisan artikel jurnal ilmiah ini ialah yuridis normatif, dimana hukum diteorikan sebagaimana yang dimuat dalam perundang-undangan ataupun hukum itu diteorikan sebagai aturan yang menjadi pedoman seseorang untuk berperilaku yang pantas. Dalam penelitian yuridis normatif ini didasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder yang mengarah pada setiap norma yang dimuat dalam perundang-undangan. Pada proses pemecahan persoalan yang ada dalam topik artikel ilmiah ini dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sehingga dapat mengetahui bagaimana keabsahan dari PPJB tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit yang didasarkan pada pandangan dan juga doktrin yang ada dalam hukum sehingga dapat memecahkan persoalan yang ada. Data ini ditemukan dari buku, artikel, dan bahan bacaan lainnya yang relevan dengan penelitian guna memperdalam subjek serta objek penelitian. Penelitian juga dilakukan dengan wawancara dengan narasumber sebagai pendukung dari penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Objeknya Masuk Dalam *Boedel* Pailit Ditinjau Dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian ialah keadaan para pihak saling mengikatkan diri. Pada KUHPerdata istilah yang digunakan umumnya ialah kontrak ataupun perjanjian dengan makna yang sama.

Berkaitan dengan perjanjian, pastinya memiliki syarat yang wajib ditaati oleh para pihak didalamnya. Adanya syarat tersebut bertujuan agar sebuah perjanjian tidak berakibat batal.⁷ Berikut merupakan syarat sah perjanjian yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata ialah sebagai berikut:

1. Para pihak sepakat untuk mengikatkan diri, Maksud dari adanya kesepakatan ini adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara pihak yang ada didalam perjanjian. Sebuah kata sepakat dalam perjanjian dianggap tidak terjadi apabila terdapat 2 (dua) hal yakni,⁸ paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*).
2. Pihak yang saling mengikatkan diri cakap melakukan perbuatan hukum, dalam pembuatan sebuah perjanjian diperlukan adanya kecakapan dalam bertindak. Kecakapan bertindak merupakan kecakapan atau kemampuan dalam melakukan sebuah perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Para pihak yang

⁷ M Zen Abdullah. (2010). Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian. Jurnal Lex Specialist. Hal. 21.

⁸ Retna Gumanti. Op. Cit. Hal. 5.

mengadakan sebuah perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang dalam melakukan sebuah perbuatan hukum.⁴⁰ Pasal 1320 menjelaskan bahwa syarat sah kedua sebuah perjanjian adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Dalam syarat kedua ini terdapat percampuran antara frasa perikatan dan perjanjian. Pada kata “membuat” perikatan dan perjanjian terdapat unsur “niat” (sengaja). Oleh karena hal tersebut dapat disimpulkan bahwa cocok dengan perbuatan hukum.⁹ Pasal 1329 KUHPerdata menjelaskan terkait kecakapan seseorang dalam melakukan suatu perjanjian terkecuali orang tersebut ditetapkan oleh undang-undang ketidakcakupannya. Orang yang memiliki wewenang dan cakap untuk melakukan suatu tindakan hukum ialah mereka yang sudah berusia 21 tahun ataupun telah dalam ikatan perkawinan.⁴² Seseorang meskipun sudah dewasa dapat dikatakan tidak cakap melakukan perjanjian apabila orang tersebut sedang berada dibawah pengampuan. Seorang dapat berada dibawah pengampuan jika orang tersebut gila, lemah akal, dungu, mata gelap, dan juga pemboros¹⁰. Orang-orang tersebut tidak dapat melakukan perjanjian karena tidak dapat menggunakan akal sehatnya. Seorang yang dinyatakan pailit oleh putusan Pengadilan juga tidak dapat melakukan perikatan kecuali jika perikatan tersebut menguntungkan bagi harta pailit.¹¹

3. Suatu perkara tertentu, syarat sah perjanjian berikutnya adalah adanya suatu hal atau perkara tertentu. Suatu perjanjian haruslah ada objek tertentu dan mengenai suatu hal tertentu (certainty of term), yang artinya bahwa setiap apa yang diperjanjikan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian.¹² Dijelaskan dalam beberapa literatur bahwa suatu hal yang menjadi objek perjanjian adalah sebagai bentuk prestasi (pokok perjanjian). Prestasi merupakan apa yang menjadi kewajiban dan hak dari para pihak dalam perjanjian.¹³ Subekti terkait prestasi berpendapat pihak yang mendapatkan setiap hal dari suatu perjanjian akan menerima segala kewajiban yang menjadi keterbalikan dari setiap hak yang diperoleh serta sebaliknya berlaku terhadap pihak yang mendapat suatu kewajiban pun akan mendapatkan suatu hak yang dinilai berkebalikan dengan kewajiban yang dibebankan kepadanya. Suatu pihak apabila tidak melaksanakan kewajiban bukan karena hal yang mendesak dan keadaan yang memaksa, maka dianggap melakukan ingkar janji atau wanprestasi.
4. Kausa yang halal, syarat terakhir dari perjanjian yakni kausa yang halal. Kata kausa merupakan terjemahan dari bahasa belanda “oorzak” yang artinya suatu hal yang membuat seseorang mengadakan suatu perjanjian yang berpedoman pada isi perjanjian tersebut.¹⁴ Dalam KUHPerdata tidak dijelaskan mengenai kausa halal dalam perjanjian namun hanya dijelaskan kausa yang terlarang pada Pasal 1337 KUHPerdata. Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1337 KUHPerdata bahwa dinyatakan terlarang suatu kausa jika kausa tersebut tidak sesuai dengan perundang-undangan, kesusulaan, dan juga ketertiban umum.

Syarat-syarat diatas meliputi syarat subjektif dan objektif dengan penjelasan sebagai berikut:¹⁵

1. Syarat Subjektif, Syarat subjektif tercantum pada poin 1 dan 2 syarat-syarat sah perjanjian. Jika syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian berakibat

⁹ Salim H.S. *Loc.Cit.*

¹⁰ Retna Gumanti. Op. Cit. Hal. 8.

¹¹ Juditia Damlah. (2017). *Akibat Hukum Putusan Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004*. Jurnal *Lex Crimen*. Vol. 6, No. 2. Hal. 92.

¹² Retna Gumanti. *Loc.Cit.*

¹³ Salim H.S. *Loc.Cit.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ M. Zen Abdullah. *Loc.Cit.*

dapat dibatalkan. Dengan demikian jika terdapat pihak yang keberatan dengan perjanjian, maka pembatalan dapat diajukan dan sebaliknya apabila tidak ada pihak yang berkeberatan maka perjanjian tersebut tetap berlaku. Syarat ini dinamakan syarat subjektif karena syarat yang harus dipenuhi melekat pada subyek yang ada dalam perjanjian.

2. Syarat Objektif, Syarat objektif ini tercantum pada poin 3 dan 4 syarat-syarat sah perjanjian. Nama syarat objektif ini diberikan karena syarat ini melekat pada objek perjanjian, dengan artian hal-hal yang diperjanjikanlah yang harus sesuai dengan ketentuan Undang- Undang. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian yang dibuat dengan objek tanah dan bangunan termasuk suatu tindakan hukum yang dapat melahirkan akibat hukum yang mana akibat tersebut ada jika hak dan kewajiban yang timbul dari jual beli tersebut tidak terdapat sengketa. Dengan demikian maka hak dan kewajiban yang timbul tersebut sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah dibuat. Akan tetapi apabila tindakan hukum dalam jual beli tersebut berada dalam sengketa yang dalam hal ini masuk dalam *boedel* pailit, akibat hukum yang timbul nantinya akan merugikan salah satu dari pihak tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan terkait kepailitan yang merupakan semua harta kekayaan debitor pailit yang diperoleh pembacaan putusan pailit dan yang didapatkan selama proses kepailitan berlangsung. Kekayaan debitor pailit inilah yang kemudian disebut sebagai *boedel* pailit. Adanya pernyataan pailit mengakibatkan debitor pailit tidak lagi memiliki kuasa dan juga hak untuk mengurus segala kekayaan yang masuk dalam kepailitan tersebut dihitung sejak tanggal pernyataan pailit dari Pengadilan Niaga dan pengelolaan harta tersebut beralih ke tangan kurator.¹⁶ Kemudian dalam Pasal 23 Kepailitan dan PKPU dijelaskan bahwa seluruh perikatan debitor yang ada setelah pernyataan pailit tidak dapat dibayarkan dengan *boedel* pailit kecuali jika perikatan-perikatan tersebut mendatangkan keuntungan bagi *boedel* pailit. Selain itu, berikut adalah beberapa konsekuensi yang timbul akibat kepailitan:

1. Terdapat sita umum atas seluruh harta debitor pailit,
2. Perikatan yang ada setelah debitor pailit tidak dapat dibayarkan,
3. Balik nama atau pendaftaran jaminan atas utang akan dicegah, Transaksi forward diberhentikan
4. Pembayaran utang yang sudah dilakukan sebelum debitor dinyatakan pailit dalam hal-hal tertentu dibatalkan
5. Pembayaran utang yang dilakukan setelah pailit dapat dibatalkan
6. *Boedel* pailit disegel

Penjabaran diatas merupakan akibat hukum atau konsekuensi yuridis dari penetapan kepailitan yang berdampak pada *boedel* pailit. Konsekuensi yang ada tersebut mengakibatkan objek jual beli yang menjadi *boedel* pailit tidak bisa dijadikan objek jual beli. Hal ini berkaitan dengan syarat materiil dari jual beli tanah dan/atau bangunan. Syarat materiil dalam hal ini untuk menentukan keabsahan sebuah jual beli. syarat materiil jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut diantaranya adalah pembeli memiliki hak untuk menerima hak sebagai pembeli sesuai dengan ketentuan untuk membeli tanah yang ingin di beli. Hal yang dapat menentukan suatu hak dari pembeli dalam mendapatkan hak atas tanah tersebut berpegang teguh terhadap segala hak yang melekat di tanah itu sendiri. Hak yang melekat tersebut bisa hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Syarat materiil selanjutnya adalah penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang akan diperjualbelikan. Penjual atau pemilik ialah seseorang yang memiliki hak terhadap tanah sebagai objek jual

¹⁶ Juditia Damlah. Loc.Cit.

beli. Apabila pemilik hanya satu maka pemilik tersebut dapat melakukan jual beli atas tanahnya, dan apabila terdapat dua pemilik maka jual beli harus dilakukan oleh kedua pemilik bukan salah satu saja. Syarat materiil berikutnya ialah tanah yang akan dilakukan jual beli tidak sedang dalam sengketa. Berdasarkan ketentuan UUPA hak atas tanah yang dapat dilakukan peralihan hak diantaranya adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.¹⁷

Berdasarkan syarat materiil jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut maka tanah dan/atau bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit tidak dapat dijadikan objek jual beli. Hal ini dikembalikan lagi pada ketentuan kepailitan yang ada dalam UU Kepailitan yang menjelaskan bahwa debitor pailit tidak dapat atau tidak berwenang untuk melakukan penguasaan dan mengurus seluruh harta kekayaan yang masuk dalam *boedel* pailit karena kepengurusannya beralih kepada kurator. Kemudian berdasarkan syarat materiil jual beli tanah dan/atau bangunan jual beli dapat dikatakan sah apabila tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa dan jelas kepeemilikannya. Dalam hal ini bukti kepemilikan yang dapat digunakan adalah sertifikat. Adanya sertifikat dapat memperjelas keberadaan tanah tersebut dalam penguasaan penjual atau tidak. Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut sertifikatnya tidak ada ditangan penjual maka kepemilikan tanah tersebut tidak dapat dipastikan. Dalam hal kepailitan sertifikat tanah yang masuk dalam *boedel* pailit ada pada penguasaan kurator sehingga tidak dapat memenuhi syarat materiil jual beli tanah dan/atau bangunan¹⁸.

Adanya konsekuensi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan objeknya masuk *boedel* pailit ini juga berkaitan dengan yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni syarat sah perjanjian. Syarat sah perjanjian ini menentukan keabsahan dari sebuah PPJB yang objeknya masuk dalam *boedel* pailit. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* dimana perjanjian tersebut dapat menimbulkan perikatan.¹⁹ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Pasal 1313 KUHPerdara terkait pengertian perjanjian.

PPJB harus berpedoman terhadap ketentuan yang ada dalam UU Perumahan dan Permukiman. Selain itu, PPJB juga tunduk pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini ada sebagai *lex specialis* yang apabila dikaitkan dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang berisi syarat sah perjanjian sebagai *lex generalis* maka akan saling berkaitan.

Sesuai dengan hukum perjanjian terdapat syarat subjektif dan objektif yang harus dipenuhi. Syarat subjektif meliputi syarat 1 dan 2 pada syarat sah perjanjian, dan syarat objektif meliputi syarat 3 dan 4 syarat sah perjanjian. Berdasarkan konsep hukum perjanjian tersebut apabila dalam sebuah perjanjian syarat subjektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian berakibat dapat dibatalkan. Kemudian apabila syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian berakibat batal demi hukum. Perjanjian batal demi hukum ini artinya dari awal tidak pernah ada perjanjian yang melahirkan perikatan dan tidak ada alasan di kemudian hari untuk saling menuntut didepan hakim.²⁰

Berdasarkan hal tersebut, dapat diartikan terhadap PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit tidak dapat memenuhi syarat objektif perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Hal ini mengakibatkan PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit batal demi hukum. Apabila melihat pada Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 PPJB yang ada didalam putusan tersebut adalah sah karena PPJB sudah ada sebelum objek dari PPJB

¹⁷ Putri Wijayanti, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih. Loc.Cit.

¹⁸ Olivia Gunawan Putri, Budi Santoso. Loc.Cit.

¹⁹ Arivan Halim. Op.Cit. Hal. 57.

²⁰ Subekti. Op.Cit. Hal. 20.

tersebut masuk dalam *boedel* pailit. Hal ini sudah dijelaskan pada Pasal 21 UU Kepailitan menjelaskan bahwa kepailitan terdiri dari harta kekayaan debitor yang diperoleh pada saat putusan pailit dinyatakan dan yang diperoleh selama kepailitan berlangsung. Oleh karena hal tersebut maka PPJB yang ada didalam putusan tersebut adalah sah dan objek dari PPJB tidak dapat dimasukkan kedalam *boedel* pailit dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut sudah ada sebelum PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dinyatakan pailit.²¹

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Objeknya Masuk Boedal Pailit Berdasarkan Kuh Perdata

Perjanjian akan dianggap sah dan berlaku sebagai perikatan jika syarat sah yang ada dalam perjanjian dipenuhi. Syarat sah tersebut dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian sebagai perbuatan hukum pastinya terdapat akibat hukum dari adanya perbuatan tersebut. Terutama apabila terjadi sebuah permasalahan dikemudian hari yang melibatkan para pihak dalam perjanjian. Apabila hal tersebut terjadi maka akan dilakukan peninjauan kembali terkait syarat sah dari sebuah perjanjian, apakah para pihak memenuhi syarat sah perjanjian atau tidak. Kemudian ketika adanya syarat yang tidak terpenuhi sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan ataupun bisa berakibat batal demi hukum.⁶¹ Akibat hukum ialah dampak yang timbul dari adanya hukum atas segala tindakan hukum yang dilakukan seseorang ataupun badan hukum. Tidak hanya berlaku pada suatu tindakan saja, akibat hukum juga diberikan terhadap perbuatan hukum yang tidak termasuk tindakan hukum.²²

Syarat-syarat sah perjanjian dibagi atas syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif memuat orang-orang atau subjek yang ada didalam perjanjian tersebut, sedangkan syarat objektif perjanjian itu sendiri yakni objek dari perjanjian tersebut. Sebagai sebuah perbuatan hukum perjanjian memiliki akibat hukum, yang diantaranya dapat dibatalkan dan batal demi hukum sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut apabila dikaitkan dengan perkara yang diangkat Penulis, maka perjanjian yang objeknya masuk *boedel* pailit tidak terpenuhinya syarat objektif dari perjanjian itu sendiri. Hal ini sesuai dengan yang dimuat dalam dalam Pasal 1 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang menjelaskan bahwa "Kepailitan merupakan sita umum atas seluruh harta kekayaan dari seorang yang dinyatakan pailit atau disebut sebagai debitur pailit". Adanya ketentuan tersebut mengakibatkan sebuah harta yang masuk dalam *boedel* pailit tidak dapat menjadi objek jual beli. Hal ini disebabkan karena kedudukan objek jual beli tersebut tidak lagi dikuasai oleh penjual tetapi berada dalam penguasaan kurator karena objek jual beli tersebut sudah masuk dalam *boedel* pailit. Mengenai kedudukan objek jual beli yang tidak berada dalam penguasaan penjual selaku orang yang dinyatakan pailit ini juga sudah dijelaskan sudah dijelaskan dalam Pasal 24 Ayat 1 UU Kepailitan, yang mana untuk hukum debitur pailit kehilangan hak dalam mengurus serta menguasai seluruh kekayaan yang masuk dalam boedal pailit sejak diucapkannya pernyataan pailit dalam putusan pengadilan.

Analisis Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Objeknya Masuk Boedal Pailit

PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik yang dibuat sebagai bentuk pengikatan diri antara para pihak dalam jual beli. Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1458 KUHPerdata bahwa sebuah jual beli dianggap terjadi antar para pihak setelah adanya kesepakatan terkait dengan barang yang menjadi objek jual beli dan juga harganya

²¹ Wawancara dengan Sumarso, S.H., M.H. selaku Kurator Pada Kantor Advokat Sumarso & Partners, 5 Februari 2024.

²² Achmad Ali. (2017). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana Prena Media Group. Hal. 275.

meskipun barang tersebut belum dilakukan penyerahan kepada pembeli dan juga harga yang sudah ditentukan belum dibyarkan. Oleh karena hal tersebut maka para pihak wajib menjalankan isi perjanjian yang menjadi kesepakatan para pihak. Kewajiban yang harus ditaati oleh penjual dan pembeli ini tidak hanya terkait apa yang diperjanjikan saja, akan tetapi harus melihat pada apa yang diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan ketertiban umum.²³

Pada PPJB sebagai perjanjian *obligatoir*, perikatan yang dilahirkan adalah perikatan bersyarat yang dimana hal ini menjadi dasar pengikatan kedua belah pihak untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Hak dan kewajiban kedua belah pihak bertimbang balik. Hal ini memiliki arti bahwa kewajiban pembeli adalah hak dari penjual, begitu juga sebaliknya kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli.

Pada praktik PPJB meski para pihak sudah sepakat diawal, tapi masih memiliki peluang di kemudian hari untuk ingkar janji atau wanprestasi. Secara umum wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu kondisi dimana seorang debitur dalam hal jual beli disebut pembeli tidak memenuhi atau melakukan prestasi yang sebelumnya sudah disepakati dalam sebuah perjanjian. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka akan ada akibat hukum yang dibebankan kepada debitur yang melahirkan hak bagi kreditur. Adapun akibat hukum tersebut diantaranya:

1. Pihak kreditur dapat menuntut untuk dilakukan pemenuhan terhadap perikatan;
2. Pihak kreditur dapat menuntut untuk perikatan dibatalkan atau bisa diputuskan apabila perikatan tersebut bersifat timbal-balik;
3. Kreditur dapat menuntut ganti rugi terhadap debitur wanprestasi; dan
4. Kreditur juga dapat menuntut perikatan dibatalkan atau diputuskan dengan ganti rugi.

Berdasarkan uraian diatas maka sudah jelas bahwa akibat hukum daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi para pihak didalamnya adalah mengikat dan berlaku seperti undang-undang. Hal ini berlaku apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pada pasal tersebut mencakup syarat subjektif dan objektif yang dimana apabila syarat subjektif tidak terpenuhi berakibat dapat dibatalkannya perjanjian dan jika syarat objektifnya tidak terpenuhi maka berakibat batal demi hukum.

Jika dikaitkan dengan PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Kurator yang memiliki wewenang dalam melaksanakan pemberesan harta pailit agar dapat memberikan kejelasan PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit tersebut. Kejelasan ini mengenai PPJB dapat dilanjutkan atau tidak dengan ketentuan batas waktu yang disepakati oleh pembeli dengan Kurator. Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit ini tidak dapat dilanjutkan, maka dalam hal ini pembeli statusnya berubah menjadi kreditur konkuren. Artinya pembeli dapat menuntut ganti rugi karena telah terjadi perjanjian meskipun dalam hal ini pembeli tidak memegang hak jaminan kebendaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 36 UU Kepailitan.²⁴

Disamping itu, akibat hukum lainnya yang lahir dari PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit adalah batalnya perjanjian karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian yang sah haruslah memenuhi syarat perjanjian. Terkait akibat hukum ganti rugi juga dijelaskan dalam Pasal 1471 KUHPerdata dimana pasal tersebut menjadi dasar akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit. Dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit dapat batal demi hukum dikarenakan pembeli tidak mengetahui bahwa objek dari perjanjian tersebut masuk dalam daftar harta pailit

²³ *Ibid.* Hal.4.

²⁴ Muhammad Alif Prayuta Akbar. (2022). Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016). *Jurnal Indonesian Notary*. Vol. 4, No. 1. Hal. 484.

penjual. Akibat perjanjian yang batal demi hukum bisa dilakukan ketika semua kewajiban dari pembeli sudah dilakukan sebelum masuknya objek jual beli ke dalam *boedel* pailit. Keadaan seperti ini terjadi karena penjual dalam keadaan pailit. Akan tetapi pihak pembeli tetap mendapatkan kepastian hukum terhadap haknya.²⁵

Dalam hal ini penulis menggunakan teori kepastian hukum yang berfungsi untuk mengetahui akibat hukum dari PPJB yang objeknya masuk dalam *boedel* pailit sehingga kepastian hukum dapat diperoleh oleh para pihak. Pada pasal 1474 KUHPerdara dijelaskan bahwa dalam perjanjian jual beli penjual memiliki kewajiban dimana Kewajiban tersebut haruslah dilaksanakan yakni melakukan penyerahan barang sebagai objek dari jual beli. Selanjutnya pada Pasal 1491 KUHPerdara juga menjelaskan terkait penguasaan terhadap barang yang dijual secara aman.

Berdasarkan ketentuan tersebut apabila kewajiban sebagai penjual tidak dapat dipenuhi, maka tanah yang menjadi objek jual beli berada dibawah penguasaan pembeli dan akibat hukum yang berupa kerugian tersebut menjadi milik daripada pembeli. Hal ini dikarenakan objek jual beli masuk dalam *boedel* pailit. Pada prinsipnya sebuah perjanjian timbal-balik akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli, maka penjual memiliki kewajiban untuk memenuhi hak dari pembeli. Begitupun sebaliknya, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya (membayar sejumlah harga yang disepakati) maka penjual dapat menuntut untuk dilakukan pembatalan pembelian. Berdasarkan uraian tersebut maka dapat dikatakan bahwa akibat hukum dari PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit adalah perjanjian dapat dibatalkan. Hal ini dikarenakan pembeli telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli, namun tidak mendapat haknya berupa penguasaan tanah dan/atau bangunan yang merupakan objek jual beli.²⁶ Perjanjian ini tidak batal demi hukum melainkan harus dilakukan permohonan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan. Hal ini sejalan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1266 KUHPerdara.

Apabila melihat pada Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit ini tetap sah dan berkekuatan hukum tetap. Pada perkara ini akibat hukum dari tindakan kurator yang memasukkan objek PPJB kedalam *boedel* pailit adalah batal. Pembatalan objek PPJB masuk dalam *boedel* pailit ini terjadi dengan pertimbangan bahwa penjual mengakui telah menjamin objek PPJB tidak sedang dalam sengketa dihadapan pejabat yang berwenang dan pembeli telah beritikad baik melakukan seluruh kewajiban pembeli sebelum objek PPJB ini masuk *boedel* pailit. Selain itu, pembeli juga dapat membuktikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum objek jual beli masuk dalam *boedel* pailit dan PPJB yang dibuat merupakan akta otentik karena dibuat dihadapan Notaris dan/atau PPAT. Hal ini sejalan dengan teori hak dalam asas-asas hukum pembuktian hukum perdata. Pada teori tersebut dijelaskan bahwa hak merupakan dasar daripada proses perdata dan oleh karena itu teori hak ini memiliki pendapat bahwa hukum perdata pada dasarnya ada untuk mempertahankan hak.

Pada perkara yang penulis angkat, maka para pembeli tanah dan/atau bangunan pada PT Ladang Rizky Jaya Sentosa memiliki kewajiban dalam membuktikan bahwa terdapat peristiwa khusus yang dapat menghalangi munculnya hak. Dalam hal ini dimasukkannya objek PPJB dalam daftar *boedel* pailit oleh kurator dapat menghalangi hak para pembeli atas tanah dan/atau bangunan yang sudah dibeli dengan beritikad baik. Pada Pasal 21 UU Kepailitan bahwa "Kepailitan adalah seluruh harta kekayaan debitur pailit pada saat dinyatakan putusan pailit dan seluruh harta yang diperoleh selama kepailitan". Berdasarkan ketentuan tersebut jika dikaitkan dengan perkara yang diangkat oleh Penulis, maka objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dimasukkan *boedel* pailit. Hal ini dikarenakan objek tersebut telah dijual kepada pihak lain sebelum ada pernyataan pailit dari Pengadilan Niaga.

²⁵ *Ibid.* Hal. 735.

²⁶ Olivia Gunawan Putri, Budi Santoso. Loc.Cit.

Pada perkara diangkat Penulis para pembeli juga sudah beritikad baik dengan memenuhi kewajiban yang harus dipenuhi pembeli yakni membayarkan sejumlah harga yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimana pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang percaya bahwa barang yang dibelinya tersebut benar-benar milik dari penjual.²⁷ Apabila ditinjau dari teori keadilan sebagaimana yang dijelaskan oleh Aristoteles bahwa keadilan merupakan bentuk dari kebijakan yang erat kaitannya dengan hubungan antar individu. Kata adil menurut hukum adalah hal apa yang sebanding dan yang semestinya terjadi.²⁸ Teori tersebut apabila dikaitkan dengan perkara yang diangkat penulis, maka pembeli yang beritikad baik sudah seharusnya mendapatkan hak yang semestinya didapatkan yakni mendapat perlindungan hukum dengan dinyatakan sah atas jual beli yang telah dilakukan.

PENUTUP

Perjanjian memiliki syarat sah sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Sebuah perjanjian dalam perkara ini PPJB apabila objeknya masuk dalam *boedel* pailit maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sah perjanjian. Hal ini sesuai dengan syarat materiil jual beli tanah dan/atau bangunan yakni tanah dan/atau bangunan yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Tanah dan/atau yang masuk dalam *boedel* pailit tidak dapat diperjualbelikan karena status tanah tersebut tidak jelas. Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) UU Kepailitan yang dimana dijelaskan debitur pailit kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai seluruh harta kekayaannya sejak putusan pailit dinyatakan oleh putusan Pengadilan. Apabila perjanjian yang objeknya dalam sengketa tersebut tetap dilakukan maka akan melanggar hukum dan keasusilaan. Akan tetapi, apabila melihat pada Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus- Pailit/2017 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ada didalam putusan tersebut adalah sah karena PPJB sudah ada sebelum objek dari PPJB tersebut masuk dalam *boedel* pailit. Hal ini sudah dijelaskan pada Pasal 21 UU Kepailitan dimana dijelaskan bahwa kepailitan terdiri dari harta kekayaan debitor yang diperoleh pada saat putusan pailit dinyatakan dan yang diperoleh selama kepailitan berlangsung. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian yang objeknya masuk *boedel* pailit tidak sah dan batal demi hukum namun apabila perjanjian tersebut dilakukan sebelum adanya putusan pailit maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah.

Akibat hukum dari adanya PPJB didalamnya adalah mengikat dan berlaku seperti undang-undang. Hal ini berlaku apabila PPJB ini memenuhi syarat sah perjanjian. Akibat dari adanya PPJB yang objeknya masuk *boedel* pailit pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Kurator yang berwenang melakukan pemberesan harta pailit agar dapat memberikan kejelasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit tersebut. Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit ini tidak dapat dilanjutkan, maka dalam hal ini pembeli statusnya berubah menjadi kreditur konkuren. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 36 & 37 UU Kepailitan. Selain itu akibat hukum lain yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit adalah batalnya perjanjian karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Dalam praktik jual beli hendaknya para pihak memperhatikan syarat sah perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdota agar dikemudian hari tidak terjadi

²⁷ *Ibid.* Hal. 41.

²⁸ Ratu Ikah Saribanun, Jum Anggraini. (2023). *Status Hukum Tanah Yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021)*. Vol. 5, No. 1. Hal. 80.

pembatalan perjanjian yang merugikan para pihak. Para pihak dalam perjanjian yakni penjual dan pembeli haruslah beritikad baik dalam membuat perjanjian agar perjanjian tidak melanggar hukum dan keasusilaan yang berlaku.

Notaris/PPAT meskipun tidak berwenang untuk mencari tahu kebenaran materiil terhadap hal-hal yang disampaikan oleh para pihak, namun harus tetap menerapkan prinsip kehati-hatian agar kelak jika terjadi sengketa tidak dirugikan. Perlu adanya aturan dan mekanisme penyelesaian mengenai objek dalam PPJB yang dimasukkan dalam boedel pailit agar kepastian hukum bagi para pihak yang ada dalam PPJB dapat diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad. (2017). *Menguak Tabir Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ali, Achmad & Wiwie Heryani. (2012). *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Amiruddin & Zainal Asikin. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS. Salim. (2008). *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim. (2019). *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. 5. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johnny. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Meliala, Djaja S. (2012). *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*, Cet. 1. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1. Mataram: Universitas Mataram Press
- Nainggolan, Bernard. (2014). *Peranan Kurator Dalam Pembersihan Boedel Pailit*, Ed. 1, Cet. 1. Bandung: PT Alumni.
- Satrio, Juswito. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Buku1. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soerjono. Soekanto & Sri, Mamudji. (1990). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soimin, Soedaryo. (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Ed. 2, Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2013). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R & R. Tjitrosudibio. (2005). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 34. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, Adrian. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika.

Yuhelson. (2019). *Hukum Kepailitan Di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 131 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443).

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960).

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. (Lembaga Negara Nomor 22 Tahun 2021, Tambahan Lembaga Negara Nomor 6642).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997).

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek Tidak Sebagai Undang-Undang.

Artikel Jurnal

Akbar, A. Prayuta M. (2022). Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016). *Jurnal Indonesian Notary*. 4(1). 469-489.

Amir, Irdayanti. (2022). Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017). *Jurnal Indonesian Notary*. 4(1). 515-537.

Gumanti, Retna. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdota). *Jurnal Pelangi Ilmu*. Vol. 5, No. 1.

Khairunsyah , Erizon, dkk. (2021). Kedudukan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pembayaranannya Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015). *Jurnal Visi Sosial Humaniora*. Vol. 2, No. 2.

Suhadi, Elisa & Johan's Kadir Putra. (2020). Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dan Pembeli. *Jurnal Lex Suprema*. 2(1). 434-455.

Artikel Jurnal (DOI)

- Adhia, R. Yuris, dkk. (2021). Tanggung Jawab Kurator Dalam Sita Boedel Pailit Oleh Negara (Kejaksaan) (Kasus PT Aliga Internasional Pratama Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2015). *Jurnal Hukum Diponegoro*. 10(1). DOI: <https://doi.org/10.14710/dlj.2021.29876>
- Bertha, Maria. (2023). Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Prespektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli. *Jurnal Pendidikan Sosial, Dan Keagamaan*. 21(1). DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri.2023.21.1.1-10>
- Hamonangan. A, Taufiqurrahman & Pasaribu. M, Rosma. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum*. 3(2). DOI: <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v3i2.1180>
- Hartono, D. Tri. (2016). Perlindungan Hukum Kreditor Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan. *Jurnal Hukum Legal Opinion*. 4(1). DOI: <https://doi.org/10.15575/vh.v3i2.12589>
- Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Kajian Hukum*. 2(1). DOI: <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212> 45-50.
- Putri, G. Olivia & Budi Santoso. 2023). Kepastian Hukum Terhadap Objek Jual Beli Tanah Yang Dalam Harta Boedel Pailit Oleh Kurator. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. 5(1). DOI: <http://dx.doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2872> 731-736.
- Saribunan, Ikah dan Jum, Anggraini. (2023). Status Hukum Tanah Yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021). *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*. 5(1). DOI: <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i1.4622>

Lain-Lain

- Wawancara dengan Sumarso,S.H.M.H., Kurator di Kantor Advokat Sumarso & Partners, 5 Februari 2024.

