



AL QODIRI

JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli

Oleh :

Maria Bertha Ismulyani Tambuwun

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

mariaberthait@gmail.com

Volume 21 Nomor 1 April 2023: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> Article History_Submission: 07-02-2023_Revised: 14-03-2023 Accepted: 10-04-2023 Published: 18-04-2023

ABSTRACT

In practice, the Sale and Purchase Agreement is often used by Developers to bind themselves with Buyers prior to signing the Deed of Sale and Purchase. If a developer becomes bankrupt and the Deed of Sale and Purchase has not been signed as a continuation of the Binding Agreement of Sale and Purchase, then the object in the Binding Agreement of Sale and Purchase may enter into the Boedel Bankruptcy Developer, which in reality the object no longer belongs to the developer because it has been paid off and handed over to the Buyer. The writer analyzes and understands that this is not in accordance with the concept of justice and legal certainty. The research method used is normative juridical through an approach to the applicable laws and regulations. Another approach is the conceptual approach which studies the doctrines and views in the law science. In the end, these legal theories provide a strong basis regarding the object of the Binding Agreement of Sale and Purchase Paid that should have been issued from the Boedel Bankruptcy Developer.

Keywords: *Binding Agreement of Sale and Purchase; Bankruptcy; Buyer.*

ABSTRAK

Dalam praktik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli sering kali digunakan oleh Pengembang untuk mengikat diri dengan Pembeli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli. Apabila terjadi kepailitan pada pengembang dan belum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat masuk ke dalam boedel harta pailit Pengembang, yang mana dalam kenyataannya objek tersebut bukan lagi milik pengembang karena telah lunas dan diserahkan kepada Pembeli. Penulis menelaah dan memahami bahwa hal ini tidak sesuai dengan konsep keadilan dan kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif melalui pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan lainnya adalah pendekatan konseptual yang mempelajari doktrin-doktrin dan pandangan dalam ilmu hukum. Pada akhirnya, teori-teori hukum tersebut memberikan dasar yang kuat mengenai objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang seharusnya dikeluarkan dari boedel harta pailit Pengembang.

Kata Kunci : *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pailit, Pembeli.*

A. PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk hidup yang memiliki kebutuhan dasar berupa sandang, pangan, dan papan. Ketersediaan akan ketiga kebutuhan dasar tersebut dituntut untuk terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat, terutama terkait dengan kebutuhan akan tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal berkaitan erat dengan ketersediaan tanah dan bangunan yang jumlahnya cenderung terbatas. Jumlahnya yang terbatas membuat manusia cenderung akan mempertahankannya dengan cara apapun¹. Tempat tinggal dapat berupa bangunan diatas tanah maupun rumah susun atau yang disebut dengan *apartment*. Bukti kepemilikan atas objek tersebut adalah sertipikat hak atas tanah atau sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Kebutuhan tersebut merupakan peluang usaha bagi Pengembang. Pengembang melakukan segala aktivitas pembangunan perumahan atau *apartment* yang dimulai dari proses pembelian tanah dari penduduk setempat, pembangunan perumahan atau *apartment*, dan pemasaran bangunan-bangunan tersebut kepada masyarakat. Proses pemasaran ke masyarakat dimulai dari adanya penawaran terhadap suatu bangunan di suatu perumahan atau suatu unit disebuah lingkungan *apartment*. Apabila Pembeli tertarik maka akan dilakukan proses jual beli seperti, pembayaran *down payment*, pelunasan, hingga serah terima objek rumah atau *apartment* yang dijual belikan. Proses ini berkaitan erat dengan legalitas daripada transaksi jual beli, hal ini bertujuan agar kedepannya dapat dilaksanakan pengalihan dari atas nama Pengembang ke atas nama Pembeli. Pengalihan berarti berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemiliknya yang dalam hal ini adalah Pengembang kepada pihak lain karena sebuah perbuatan atau peristiwa hukum. Perbuatan hukum ini seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang.

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus didasarkan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Proses pengalihan atau balik nama ini kemudian dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan tujuan untuk dicatatkan pada Buku Tanah dan

¹ Oktaviah, Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 534pk/Pdt/2017)*”, Jurnal Hukum Adigama Vol.2 No.2, 2019, h.1



dilakukan pencoretan dari nama sebelumnya ke pemilik hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam sertipikat ke Pemilik hak atas tanah yang baru². Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun dalam praktik, proses penandatanganan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) sering kali mengalami kendala akibat belum terpenuhinya unsur-unsur dalam Akta Jual Beli. Unsur-unsur tersebut antara lain tunai, terang, dan rill.

Pengembang sering kali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagai alternatif untuk mengikatkan diri dengan Pembeli karena belum terpenuhinya unsur-unsur diatas. PPJB yang disepakati oleh Pengembang dan Pembeli dapat menjadi masalah dikemudian hari apabila Pengembang dinyatakan Pailit. Permasalahan yang timbul adalah ketika hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB, belum dianggap beralih kepada Pembeli, meskipun telah dibayar lunas dan dilakukan serah terima kepada pembeli. Pada waktu Pengembang diputus pailit, hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek daripada PPJB menjadi turut dimasukkan dalam boedel harta pailit Pengembang. Kondisi ini apabila ditinjau berdasarkan perspektif keadilan dan kepastian hukum, tidak memenuhi kedua konsep hukum tersebut, sebab dengan dimasukkannya hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dalam boedel harta pailit pengembang akan membuat Pembeli kehilangan hartanya secara sia-sia.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah Yuridis Normatif, yang didasarkan pada hukum sebagai norma, yang mana diperoleh melalui studi pustaka yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, literatur, yurisprudensi, dan berbagai bahan hukum lainnya. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statutes Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan Perundang-undangan atau *Statutes Approach* adalah pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-

²Fatrianita Br. Tambunan, Kurnia Warman, Syofiarti. “Balik Nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat”, Nagari Law Review Vol.2 No.1, 2018, h.44



undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani³. Bahan Hukum Primer yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan Konseptual atau *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum⁴. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah teori hukum keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls dan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah wajib didasarkan pada akta otentik yang dihadapan PPAT. Proses Peralihan tersebut termasuk proses peralihan melalui jual beli, yang wajib didasarkan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Proses pembuatan AJB dihadapan PPAT wajib melalui beberapa tahap sebelum dilakukan penandatanganan AJB. Proses tersebut diawali dengan pembayaran pajak-pajak oleh Penjual maupun Pembeli, validasi pajak, pengecekan seripikat, penandatanganan AJB, dan proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat. Proses peralihan dengan dasar AJB yang dibuat dihadapan PPAT dapat dilakukan apabila dalam transaksi tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Tunai, berarti penandatanganan AJB dilakukan setelah transaksi antar penjual dan pembeli telah dibayar secara lunas.
- b. Terang, berarti proses jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun wajib dilakukan dihadapan PPAT.
- c. Rill, berarti hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli harus telah ada baik secara fisik maupun yuridis, dan setelah penandatanganan AJB wajib dilakukan proses balik nama ke nama pemilik yang baru.

Namun, hal-hal tersebut diatas sering kali belum dapat dipenuhi sehingga untuk menjamin legalitas dari transaksi jual beli hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Dalam praktik, PPJB sering digunakan oleh Pengembang untuk mengikatkan diri dengan Pembeli karena

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h.133

⁴ *Ibid*, h.135



beberapa hal yang menghambat penandatanganan AJB secara langsung. Kendala-kendala tersebut dapat berupa :

- a. Terhadap Objek jual beli belum dapat dilakukan pembayaran secara lunas
- b. Dokumen administrasi yang belum lengkap
- c. Objek jual beli yang belum dapat dikuasi, baik oleh penjual maupun pembeli
- d. Belum terdapat kesepakatan mengenai nilai objek jual beli oleh Penjual maupun Pembeli⁵.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebuah perjanjian pendahuluan dimana para pihak mengikatkan diri satu dengan yang lain, yang memuat kesepakatan dari para pihak mengenai jual beli hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, yang mana apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi pada waktu tertentu akan dilakukan penandatanganan AJB⁶. PPJB terdapat 2 (dua) macam, yakni PPJB Tidak Lunas dan PPJB Lunas. Terhadap PPJB Lunas, harus dicantumkan adanya klausula kuasa. Klausula kuasa adalah klausula yang menentukan bahwa pembeli mempunyai kuasa yang sifatnya mutlak dalam rangka menjamin terlaksananya hak pembeli pada jual beli tersebut, dan jual beli tersebut tidak dapat berakhir karena alasan-alasan apapun. Contoh klausula kuasa adalah sebagai berikut “*perjanjian pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena bubarnya atau meninggalnya salah satu pihak, tetapi akan menurun dan berlaku bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli ini, hingga maksud dan tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli ini tercapai*”⁷.

PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan proses penyerahan objek jual beli secara fisik, tetapi belum dapat dilakukan penyerahan objek jual beli secara yuridis. Penyerahan objek jual beli secara yuridis yang dimaksud adalah penyerahan dan pengalihan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Penyerahan dan

⁵Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1 2019

⁶Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, dalam Iuris Studia Vol. 3 No. 1 2022

⁷Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, Jurnal Akta Vol.4 No.4, 2017



pengalihan sertipikat harus dilakukan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT sehingga sertipikat tersebut sah untuk dilakukan balik nama dan diberikan kepada pembeli selaku Pemegang Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang baru.

Pada praktiknya, PPJB yang digunakan sebagai alternatif antara Pengembang dengan Pembeli sering kali menimbulkan konflik atau permasalahan diantara para pihak. Permasalahan paling krusial adalah ketika Pengembang selaku Penjual hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dinyatakan pailit. Penyerahan atas objek jual beli telah dilakukan secara fisik namun belum dilakukan penyerahan secara yuridis. Pembeli telah menguasai, mengisi, dan menempati objek jual beli tersebut, namun sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun masih atas nama Pengembang karena belum dilakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT sebagai dasar balik nama di Kantor Pertanahan. Dengan nama Pengembang yang masih tercantum sebagai pemegang hak atas nama atau hak milik atas satuan rumah susun menyatakan objek jual beli tersebut masih belum beralih dan dianggap sebagai harta Pengembang. Penandatanganan PPJB atas objek jual beli tidak dapat mengalihkan objek jual beli tersebut, meskipun telah dibayar lunas dan dilakukan serah terima kepada pembeli, sehingga dalam keadaan ini hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan objek jual beli tersebut masuk menjadi boedel harta pailit.

Pasal 100 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan) memberi wewenang pada Kurator untuk melakukan pencatatan terhadap harta-harta pailit pengembang paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatan sebagai Kurator dalam sebuah permohonan pailit. Pasal 2 UU Kepailitan menentukan bahwa Permohonan pailit dapat diajukan kepada Debitur yang mempunyai 2 (dua) atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas minimal satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Terkait dengan harta pailit Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan bahwa, yang memenuhi syarat sebagai harta pailit adalah segala barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Frasa pada pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa harta pailit adalah seluruh harta debitur yang bernilai⁸. Sehingga, dalam kondisi ini hak atas tanah

⁸ Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N., *Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Penerbit Kencana, Jakarta, h.4



atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pada PPJB yang telah dilakukan pembayaran lunas tetap dianggap sebagai harta pailit dan dimasukkan ke boedel harta pailit, meskipun pada faktanya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB tersebut telah menjadi milik daripada pembeli. Kondisi ini membuat Pembeli dapat kehilangan hartanya secara sia-sia karena objek PPJB tersebut akan dilelang untuk melunasi utang-utang Pengembang selaku Debitur yang telah diputus pailit.

Kondisi ini tentu merugikan Pembeli sebagai pemilik hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sebenarnya, dimana pemasukkan objek PPJB lunas dalam boedel harta pailit Pengembang mengesampingkan keadilan dan kepastian hukum yang seharusnya diterima oleh Pembeli. Keadilan menurut John Rawls menekan pada prosedural yang adil yang mampu untuk menjamin kepentingan seluruh pihak⁹. Dengan kata lain, John Rawls menyatakan bahwa keadilan adalah bagi semua orang tanpa terkecuali, termasuk bagi Pembeli ketika terjadi kepailitan pada Pengembang. Prinsip keadilan itu harus mampu melindungi hak dan menjamin terpenuhinya tingkat kepentingan kelompok masyarakat yang lemah atau tidak beruntung. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht mengemukakan bahwa kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Aturan bersifat umum menyebabkan individu mengetahui perilaku atau perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh untuk dilakukan.
2. Kepastian Hukum merupakan keamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah sebagai adanya aturan yang berifat umum tersebut, agar individu mengetahui apa yang dapat dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu.

Apabila Pengembang dinyatakan Pailit, sedangkan belum dilakukan penandatanganan AJB antara Pengembang sebagai Penjual dan Pembeli, maka Pembeli akan berada sebagai kelompok masyarakat yang tidak beruntung dan tidak memiliki kepastian hukum, sehingga seharusnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB lunas tidak termasuk dalam boedel harta pailit. Terlebih dalam PPJB lunas terdapat klausula kuasa yang menyatakan bahwa *“perjanjian pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena bubarnya atau meninggalnya salah satu pihak, tetapi akan menurun dan berlaku bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli ini, hingga*

⁹ John Rawls, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Massachusetts, h.13



maksud dan tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli ini tercapai"¹⁰. Klausula tersebut seharusnya menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi Pembeli terhadap beralihnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB lunas tersebut.

Oleh karena itu, dalam kondisi ini salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk menegakan keadilan dan kepastian hukum bagi Pembeli adalah melakukan pengeluaran hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek dalam PPJB lunas yang telah tercatat dan boedel harta pailit Pengembang dengan mengajukan gugatan lain-lain. Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menyatakan bahwa Pengadilan Niaga berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara gugatan lain-lain. Gugatan lain-lain yang dimaksud dalam hal ini adalah sebagai perlawanan dari pihak ketiga¹¹. Dalam kondisi ini Pembeli merupakan pihak ketiga yang dirugikan dalam perkara kepailitan Pengembang. Pembeli dapat mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga, dimana dalam gugatan itu menyatakan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek dalam PPJB lunas yang ditandatangani oleh Pengembang dan Pembeli bukanlah harta milik Debitur Pailit atau Pengembang karena objek tersebut telah dibeli lunas dan dilakukan serah terima secara fisik dengan dasar PPJB lunas. Dengan diajukannya gugatan lain-lain ini bertujuan agar Pembeli memiliki *legal standing* untuk melanjutkan proses pengalihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB lunas tersebut, sehingga terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan penandatanganan AJB sebagai dasar balik nama sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. Prosedur diatas, diharapkan cita hukum yang terdiri atas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dapat tercapai, baik bagi Pengembang maupun Pembeli.

D. KESIMPULAN

Hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagai objek PPJB lunas dapat dimasukkan dalam boedel harta pailit Pengembang karena dianggap belum beralih ke Pembeli. Pembeli dapat kehilangan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang secara fakta telah menjadi miliknya. Kondisi ini tentu bertentangan dengan konsep hukum keadilan, sehingga untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat diajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga sebagai bentuk perlawanan

¹⁰Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Op. Cit*, h.633

¹¹Bendesa Gede Mas Indriyani Arjaya, I Gusti Ketut Ariawan."Penetapan Boedel Pailit dan Pengeluaran Benda dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby) ", Jurnal Kertha Semaya Vol.2 No.1, 2018, h.10



pihak ketiga. Melalui prosedur diatas, diharapkan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB dapat diupayakan penandatanganan AJB sebagai dasar balik nama ke nama Pembeli di Kantor Pertanahan setempat. Upaya berikut dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi Pembeli.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Buku

Marzuki, Peter Mahmud. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Rawls, John. (1995). *A Theory of Justice*. Massachusetts: Harvard University Press.

Shubhan, Dr. M. Hadi. (2023). *Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Penerbit Kencana.

Jurnal

Arjaya, Bendesa Gede Mas Indriyani dan I Gusti Ketut Ariawan. (2018). Penetapan Boedel Pailit dan Pengeluaran Benda dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby). *Jurnal Kertha Semaya*.

Denara, Made Ara dan I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Kertha Semaya*.

Oktavia dan Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. (2016). Penyelesaian Sengketa Hak Kekayaan Intelektual melalui Acara Cepat. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*.

Putri, Dewi Kurnia dan Amin Purnawan. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*.

Ramadani, Rahmat. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Iuris Studia*.

