



Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Kepailitan *Developer*

Annisa Nurul Fitri^{1*}, Priestia Nuzdiana¹, Citra Amalia¹

¹Program Studi magister kenotariatan, dan Universitas Pancasila

*Corresponding Author's e-mail: annisaanurulft@gmail.com

Article History:

Received: December 3, 2025

Revised: December 20, 2025

Accepted: December 30, 2025

Keywords:

Notarial Deed, Developer, Legal Force, Bankruptcy

Abstract: *This study examines the legal robustness of the Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) in property transactions, with particular emphasis on circumstances where the developer is declared bankrupt. Employing a normative legal research design, the study relies on secondary legal materials and qualitative analysis to assess applicable legal doctrines, statutory frameworks, and judicial principles governing PPJB. The analysis demonstrates that PPJB functions as a preliminary contractual instrument between developers and purchasers, typically concluded prior to project completion and frequently executed in notarial form to strengthen its evidentiary value. Two principal categories of PPJB are identified, namely fully paid and partially paid agreements. The findings indicate that a fully paid PPJB executed before a notary prior to the declaration of bankruptcy provides a strong legal position for buyers and enables the agreement to be excluded from the bankruptcy estate. In contrast, a partially paid PPJB, particularly one not formalized through a notarial deed and where the buyer has not yet obtained effective control over the property, offers limited legal protection and places the buyer in a weaker position within bankruptcy proceedings. This study contributes to the development of legal scholarship by clarifying the differential legal consequences of PPJB classifications in bankruptcy contexts and reinforcing the role of notarial instruments in enhancing contractual certainty. Practically, the findings provide guidance for purchasers, legal practitioners, and policymakers by emphasizing the importance of notarial execution and payment completion as preventive legal strategies to mitigate risks arising from developer insolvency.*

Copyright © 2025, The Author(s).

This is an open access article under the CC-BY-SA license



How to cite: Fitri, A. N., Nuzdiana, P., & Amalia, C. (2025). Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Kepailitan Developer. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(12), 4338–4349. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i12.5158>

PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya kompleksitas kehidupan sosial masyarakat, jangkauan interaksi antarindividu juga semakin meluas, terutama dalam bidang ekonomi yang melibatkan nilai komersial. Salah satu bentuk hubungan tersebut tercermin dalam aktivitas perikatan atau perjanjian (Gumanti, 2020). Dalam konteks ini, terdapat sejumlah pihak yang saling berinteraksi dan mengikatkan diri melalui perjanjian, di mana fokus penelitian ini diarahkan pada aspek perolehan hak atas tanah.

Menurut (Lubis, 2022) perjanjian diartikan sebagai suatu tindakan hukum yang menyebabkan satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Sementara itu, (Istiawati, 2021) mengadaptasi rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu

kesepakatan antara dua orang atau lebih yang saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu hal dalam ranah harta kekayaan. Suatu perjanjian dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat apabila telah memenuhi ketentuan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menjadi dasar terbentuknya hak dan kewajiban hukum bagi para pihak yang terlibat (Ratnaningsih & Dewi, 2024).

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual (Arifin, 2020). Namun demikian, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa proses jual beli tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas tunai dan terang. Artinya, transaksi harus dilakukan secara langsung dengan pembayaran penuh dan disertai pernyataan yang jelas di hadapan pejabat berwenang agar sah secara hukum (Umar, 2021).

Dalam praktiknya, terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan transaksi jual beli tanah tidak dapat dilaksanakan secara tunai dan terang sesuai waktu yang diinginkan oleh para pihak. Situasi ini mengakibatkan akta jual beli belum dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, pihak penjual harus menunda pelaksanaan penjualan tanah, dan pihak pembeli pun harus menangguhkan keinginannya untuk memperoleh hak atas tanah tersebut hingga seluruh persyaratan terpenuhi. Berdasarkan kondisi tersebut, serta demi menjaga kelancaran dan ketertiban administrasi pertanahan sebagaimana kewajiban setiap pihak yang memperoleh hak atas tanah untuk mendaftarkannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku muncul suatu inovasi hukum berupa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak sebelum pelaksanaan jual beli secara sah di hadapan PPAT (Asfani et al., 2023).

Menurut (Manisa & Putri, 2020), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuk yang bersifat bebas sesuai kesepakatan para pihak. Sementara itu, (Saraswita, 2020) menjelaskan bahwa PPJB adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini disebabkan adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, seperti sertifikat tanah yang masih dalam proses atau pembayaran harga yang belum diselesaikan secara penuh. Berdasarkan kedua pandangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang disusun untuk mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya perjanjian utama (AJB), sehingga memberikan kepastian hukum sementara hingga seluruh syarat jual beli terpenuhi (Prawira et al., 2022).

Namun, dalam perkembangannya di Indonesia, sering muncul berbagai persoalan hukum yang berkaitan dengan transaksi jual beli yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Salah satu permasalahan yang kerap terjadi ialah ketika *Developer* atau pengembang, selaku pihak penjual, dinyatakan pailit, sehingga seluruh harta kekayaannya masuk ke dalam boedel pailit. Kondisi tersebut menimbulkan

dampak signifikan bagi para pembeli, baik yang telah melunasi pembayaran maupun yang belum melunasinya, karena kedudukan hukum mereka menjadi lemah dan harus terlibat dalam proses kepailitan pengembang. Akibatnya, pembeli sering kali mengalami kerugian, baik dalam bentuk kehilangan hak atas objek jual beli maupun ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah atau bangunan yang telah diperjanjikan.

Dengan demikian, penelitian ini dimaksudkan untuk menelaah permasalahan hukum yang muncul dalam penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai sarana edukasi bagi masyarakat, khususnya calon pembeli rumah atau tanah yang melakukan transaksi dengan sistem tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pembeli memahami secara lebih komprehensif mengenai mekanisme dan implikasi hukum dari penggunaan PPJB, serta memberikan alternatif penyelesaian apabila telah terlanjur terikat dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan tujuan tersebut, penelitian ini dirumuskan dalam dua permasalahan utama, yaitu: pertama, bagaimana pengaturan hukum mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah atau rumah di Indonesia; dan kedua, bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli apabila di kemudian hari pengembang selaku penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan.

LANDASAN TEORI

Teori Perjanjian dalam Hukum Perdata

Teori perjanjian menjelaskan bahwa suatu perjanjian merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban (Harat et al., 2023). Keabsahan perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sebagaimana dirumuskan dalam hukum perdata. Dalam konteks PPJB, teori ini menjadi dasar untuk menilai apakah perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan dapat dipertahankan secara hukum, khususnya ketika terjadi peristiwa hukum lanjutan seperti kepailitan. PPJB dipahami sebagai perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, sehingga belum secara langsung mengalihkan hak atas objek, tetapi menciptakan kewajiban hukum untuk melaksanakan perjanjian utama di kemudian hari.

Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya kejelasan, konsistensi, dan perlindungan hukum bagi subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Kepastian hukum tercapai apabila norma hukum diterapkan secara konsisten dan dapat diprediksi akibat hukumnya (Setiawan & Markoni, 2024). Dalam kaitannya dengan PPJB, kepastian hukum sangat dipengaruhi oleh bentuk perjanjian, khususnya apakah PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris serta status pelunasan pembayaran. Teori ini relevan untuk menjelaskan perbedaan kekuatan hukum antara PPJB lunas dan PPJB belum lunas, terutama dalam menentukan kedudukan pembeli ketika developer dinyatakan pailit.

Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum berpijak pada gagasan bahwa hukum harus memberikan perlindungan terhadap pihak yang berada pada posisi lemah dalam suatu hubungan hukum (Aulia et al., 2024). Dalam transaksi properti, pembeli sering kali berada pada posisi yang lebih rentan dibandingkan developer, terutama dalam skema pre-project selling. Oleh karena itu, teori ini digunakan untuk menganalisis sejauh mana

PPJB mampu memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, baik melalui pengaturan kontraktual maupun melalui instrumen hukum lain seperti akta notaris dan ketentuan kepailitan. Penerapan teori perlindungan hukum membantu menjelaskan perlunya mekanisme preventif agar hak pembeli tetap terlindungi ketika terjadi wanprestasi atau kepailitan pihak developer.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Seluruh data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) sebagai sumber utama pengumpulan informasi. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menjelaskan secara sistematis hasil penelitian sesuai dengan permasalahan dan tujuan yang telah dirumuskan, kemudian dilakukan kajian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, analisis dilakukan menggunakan pendekatan normatif kualitatif, di mana data disajikan dan dianalisis dengan mengacu pada teori-teori hukum serta norma hukum positif. Tahapan analisis tersebut diakhiri dengan penarikan kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan umum dari hasil analisis terhadap data dan kajian yang telah dipaparkan (Wahid, 2022).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk inovasi hukum yang diperkenalkan oleh kalangan notaris sebagai solusi untuk menjaga kelancaran serta ketertiban administrasi dalam transaksi jual beli, khususnya bagi para pihak yang belum dapat memenuhi asas tunai dan terang pada saat transaksi dilakukan. Meskipun PPJB tidak memiliki pengaturan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, istilah ini telah diadopsi dalam beberapa regulasi, salah satunya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Harpinsyah & Darmansyah, 2022). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa sistem PPJB merupakan bagian dari proses kesepakatan antara pihak pembeli dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pendahuluan jual beli, yang dibuat sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli (AJB) (Mubarrak et al., 2023).

Berdasarkan penjelasan tersebut, secara sederhana PPJB dapat dipahami sebagai kesepakatan awal antara calon penjual dan calon pembeli untuk melaksanakan jual beli atas suatu objek, umumnya berupa benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan, pada waktu yang akan datang setelah seluruh syarat terpenuhi.

Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda ataupun hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sifat mengikat ini akan terjadi apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata (Mubarrak et al., 2023).

Terdapat 2 (dua) jenis dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas, memiliki arti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi. Kemudian ada

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya (Bt Tolo et al., 2024).

Perbedaan antara PPJB lunas dan PPJB tidak lunas terletak pada isi serta kekuatan hukum yang melekat di dalamnya. Dalam PPJB lunas, biasanya terdapat klausula pemberian kuasa yang bersifat mutlak, di mana pembeli memperoleh kewenangan penuh untuk menjamin pelaksanaan haknya atas objek jual beli. Kuasa tersebut tidak dapat dibatalkan dengan alasan apa pun dan tetap berlaku meskipun salah satu pihak meninggal dunia, karena hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut beralih kepada ahli waris (Rosalind & Dewi, 2022). Sebaliknya, dalam PPJB tidak lunas, terdapat klausula bersyarat yang mengatur kemungkinan pembatalan perjanjian apabila terjadi keadaan tertentu, seperti pembeli membatalkan transaksi di tengah proses pembayaran atau tidak memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan (Dewi & Dewi, 2020).

Dasar hukum yang mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berpedoman pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal tersebut menyebutkan bahwa agar suatu perjanjian dinyatakan sah, harus dipenuhi empat unsur, yaitu: adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang halal (Arthadana, 2020). Apabila seluruh syarat tersebut terpenuhi dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak. Sebaliknya, jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Selain itu, PPJB juga wajib memenuhi ketentuan dan persyaratan khusus sebagaimana diatur dalam isi PPJB itu sendiri, agar perjanjian tersebut memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang sempurna (Agustian, 2020).

Selanjutnya, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan bahwa *“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”* Ketentuan ini menegaskan bahwa suatu transaksi jual beli dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait objek serta harga barang, tanpa harus menunggu penyerahan barang atau pelunasan pembayaran. Dengan demikian, baik penjual maupun pembeli memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi isi dan substansi perjanjian yang telah disepakati Bersama (Rizki et al., 2025).

Namun, kewajiban yang melekat pada para pihak dalam perjanjian tidak hanya terbatas pada hal-hal yang secara eksplisit tercantum dalam kesepakatan, melainkan juga mencakup ketentuan yang bersumber dari kepatutan, kebiasaan, serta ketertiban umum. Oleh karena itu, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dituangkan dalam akta otentik untuk menjamin kepastian hukum, perlu dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, terdapat pula persyaratan tambahan yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta otentik di hadapan notaris agar keabsahan dan kepastian hukum akta tersebut dapat terjamin secara menyeluruh (Salsabila, 2024).

Karena PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan, maka di dalamnya umumnya tercantum janji-janji antara para pihak yang memuat ketentuan mengenai

syarat-syarat jual beli yang nantinya akan dilaksanakan apabila seluruh ketentuan telah terpenuhi. Pandangan ini sejalan dengan pendapat Herlin Budiono, yang menjelaskan bahwa PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuk yang tidak baku atau bebas, sehingga dapat digolongkan sebagai perjanjian awal sebelum pelaksanaan perjanjian pokok atau utama (Husain & Lahae, 2022). Dengan demikian, PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi di kemudian hari.

Perjanjian obligator merupakan bentuk perjanjian di mana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lainnya. Dengan demikian, pembuatan PPJB pada dasarnya belum menyebabkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahap ini masih bersifat sebagai kesepakatan awal yang nantinya harus dilanjutkan dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu melalui penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan hal tersebut, PPJB bersifat sementara, artinya perjanjian ini hanya mengikat sementara antara penjual dan pembeli selama menunggu proses pembuatan AJB di hadapan PPAT (Tanaya 2023a).

Dalam praktiknya, terdapat dua tahapan utama yang dilalui para pihak, yaitu PPJB Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris, serta Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT. Perbedaan mendasar antara keduanya terletak pada perpindahan hak atas objek perjanjian. Dalam PPJB, perpindahan hak atas barang atau objek baru akan terjadi di masa mendatang, sedangkan dalam AJB, perpindahan hak tersebut terjadi pada saat perjanjian ditandatangani. Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, hak kepemilikan atas tanah baru resmi berpindah setelah AJB ditandatangani di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Untuk menilai validitas dan kekuatan hukum dari kedua jenis perjanjian tersebut dalam memberikan jaminan perlindungan bagi para pihak, terutama bagi pembeli, maka analisis dilakukan berdasarkan dua situasi berbeda.

Pada situasi ideal, PPJB seharusnya dibuat di hadapan Notaris, karena hal tersebut memberikan jaminan kepastian, keamanan, dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris merupakan akta otentik, serta diperkuat oleh Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara hukum.

Adapun substansi yang termuat dalam PPJB lunas yang dibuat di hadapan Notaris meliputi beberapa ketentuan penting (Putri, 2017), yaitu:

1. Dalam PPJB lunas wajib terdapat klausula pemberian kuasa;
2. Pihak pembeli diberikan kuasa yang bersifat mutlak sebagai bentuk perlindungan terhadap haknya dalam pelaksanaan transaksi jual beli, yang tidak dapat berakhir karena alasan apa pun; dan
3. Perjanjian tersebut tetap sah meskipun salah satu pihak meninggal dunia, karena hak dan kewajiban beralih kepada ahli waris atau penerima haknya, yang selanjutnya wajib melaksanakan seluruh ketentuan yang tercantum dalam akta PPJB sampai tujuan pembuatannya benar-benar tercapai.

Adapun materi yang tercantum dalam PPJB tidak lunas yang dibuat di hadapan notaris pada dasarnya berisi pengaturan mengenai tindakan yang harus diambil apabila transaksi jual beli gagal dilaksanakan. Misalnya, dalam hal pembeli membatalkan pembelian atau tidak mampu melunasi pembayaran dalam batas waktu yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian.

Tabel 1. Perbedaan antara PPJB Lunas dan PPJB Tidak Lunas

No	Aspek Perbandingan	PPJB Lunas	PPJB Tidak Lunas
1	Status perjanjian sebagai pengikat para pihak	Telah berstatus lunas dan mengikat penuh antara para pihak	Masih dalam tahap pembayaran atau belum lunas sepenuhnya
2	Pemberian kuasa khusus sebagai jaminan pelaksanaan hak pembeli	Dilengkapi dengan kuasa khusus yang bersifat mutlak untuk menjamin hak pembeli	Tidak terdapat pemberian kuasa khusus
3	Status kepemilikan hak atas objek perjanjian	Hak atas objek telah sepenuhnya menjadi milik pembeli	Kepemilikan belum sah karena belum memenuhi syarat pelunasan
4	Kondisi apabila pihak <i>Developer</i> dinyatakan pailit	Objek tidak dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit	Objek dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa kedua jenis PPJB memiliki keabsahan hukum bagi para pihak yang terlibat. Namun, dalam situasi tertentu seperti ketika *Developer* dinyatakan pailit melalui putusan pengadilan, maka PPJB yang telah lunas memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat untuk dikecualikan dari harta pailit (boedel pailit). Hal ini disebabkan karena dalam PPJB lunas, pihak pembeli memperoleh kuasa khusus dari penjual yang dapat dijadikan landasan hukum untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Melalui AJB tersebut, dapat dilakukan pemecahan sertifikat tanah serta peralihan hak kepemilikan atas nama pembeli. Oleh karena itu, jika di kemudian hari *Developer* dinyatakan pailit, maka objek yang telah dialihkan kepemilikannya tersebut tidak akan termasuk dalam boedel pailit, karena hak atas tanah atau bangunan telah sah menjadi milik pembeli.

Berbeda dengan PPJB yang belum lunas, di mana perjanjiannya masih bersifat pendahuluan dan belum menimbulkan peralihan hak atas tanah atau bangunan secara hukum, sehingga kepemilikan tetap berada pada pihak *Developer*. Apabila *Developer* kemudian dinyatakan pailit, maka PPJB tersebut menjadi tidak berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU). Akibatnya, seluruh harta kekayaan milik *Developer* akan masuk ke dalam boedel pailit sebagai bagian dari proses kepailitan (Jamillah et al., 2021).

Pemegang PPJB yang belum lunas menurut Undang-Undang KPKPU dikategorikan sebagai kreditor konkuren. Dalam hal ini, konsumen pemegang PPJB memiliki dasar hukum untuk mengajukan tagihan kepada kurator sebagaimana diatur dalam Pasal 115 ayat (1) Undang-Undang KPKPU. Namun, perlu dipahami bahwa kreditor konkuren tidak memiliki jaminan hak kebendaan (Luwinanda & Handayani, 2024), sehingga secara hukum kedudukannya berada pada urutan terakhir dalam

penerimaan pelunasan atau pembayaran, setelah kreditor preferen dan kreditor separatis. Oleh sebab itu, posisi hukum pemegang PPJB tidak lunas dinilai lebih lemah dibandingkan dengan PPJB yang telah lunas.

Dalam kondisi kedua, yaitu PPJB yang tidak ideal, perjanjian ini dibuat langsung oleh pihak *Developer* dan termasuk dalam akta di bawah tangan (non-otentik)(Johansyah & Hoesin, 2022). Pada situasi seperti ini, substansi perjanjian yang seharusnya melindungi kepentingan kedua belah pihak menjadi berkurang, karena isi PPJB cenderung menguntungkan pihak *Developer* sebagai penyusunnya. Umumnya, pembeli tergiur oleh tawaran bahwa pembuatan PPJB tersebut tidak dikenakan biaya, sehingga kerap mengabaikan aspek legalitas dan perlindungan hukumnya (Indra Jaya & Adjie, 2024).

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat perbedaan dalam pelaksanaan isi atau substansi perjanjian antara PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Dalam praktiknya, PPJB lunas umumnya tidak mencantumkan klausul pemberian kuasa mutlak kepada pembeli. Sementara itu, PPJB belum lunas biasanya juga tidak memuat ketentuan yang mengatur penyelesaian apabila transaksi jual beli dibatalkan di tengah proses, sehingga tingkat perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi lebih lemah (Eddy & Sudiro, 2022).

Dalam hal PPJB baik yang sudah lunas maupun belum lunas, pihak *Developer* biasanya menitikberatkan pada proses penyerahan (levering) atas tanah atau bangunan yang telah dibeli oleh konsumen (Irwansyah et al., 2025). Setelahnya, pembeli diminta menunggu hingga sebagian besar unit tanah atau bangunan milik *Developer* berhasil terjual, sehingga pemecahan sertifikat dapat dilakukan secara serentak.

Sebagai konsekuensi dari kondisi tersebut, pembeli dengan status PPJB lunas belum dapat mengubah perjanjian tersebut menjadi Akta Jual Beli (AJB). Secara otomatis, pembeli juga belum memiliki hak untuk melakukan peralihan kepemilikan tanah atau bangunan dan membalik nama sertifikat atas namanya sendiri. Dalam situasi ini, pembeli hanya memiliki hak untuk menguasai serta menempati tanah atau bangunan tersebut (Apriliana et al., 2024).

Dalam kondisi demikian, apabila di kemudian hari *Developer* dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan, maka pembeli dengan status PPJB belum lunas akan mengalami perubahan status menjadi kreditor konkuren, sebagaimana telah dijelaskan pada keadaan pertama. Artinya, pembeli tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah atau bangunan yang telah dicicil, karena PPJB tersebut dianggap tidak berlaku lagi dan tanah atau bangunan tersebut tetap menjadi milik *Developer*, sehingga akan termasuk ke dalam boedel pailit. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa status PPJB belum lunas memiliki posisi hukum yang lemah, dan solusi untuk kondisi ini sama sebagaimana telah dijelaskan pada keadaan pertama.

Untuk PPJB yang telah lunas dalam situasi tersebut, cara hukum yang tepat untuk melindungi hak pembeli adalah dengan mengupayakan agar aset yang tercatat dalam boedel pailit dapat dikeluarkan. Hal ini berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU, yang menjadi dasar hukum pengajuan gugatan lain-lain serta menetapkan bahwa Pengadilan Niaga memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa terkait gugatan lain-lain dalam konteks kepailitan (Ramadhani, 2022).

Yang dimaksud dengan “hal lain-lain” di sini adalah *Actio Pauliana*, yaitu perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan atau sengketa di mana Debitur, Kreditor, Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak, dan perkara tersebut berkaitan dengan harta pailit yang dipermasalahkan. Dengan demikian, pembeli yang merasa dirugikan

dapat berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga untuk mengeluarkan aset atau benda yang menurut penggugat bukan merupakan harta milik debitur pailit atau merupakan harta yang sah dimiliki pembeli, karena unit apartemen tersebut telah dibeli lunas dan diserahkan berdasarkan PPJB (Rochmah et al., 2022).

Selain itu, pembeli dengan status PPJB lunas dapat merujuk pada ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui PPJB secara hukum terjadi apabila pembeli telah melunasi harga tanah, menguasai objek jual beli, dan bertindak dengan itikad baik. Lebih lanjut, mengenai pembeli yang beritikad baik, ditegaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang bertindak dengan itikad baik, meskipun kemudian diketahui bahwa penjual sebenarnya tidak memiliki hak atas objek tanah yang dijual (Yogi Setyawan & Waluyo, 2024).

Dengan demikian, ketentuan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 dan SEMA No. 7 Tahun 2012 menjadi dasar hukum penting bagi pembeli PPJB lunas untuk memperoleh perlindungan hukum. Hal ini menegaskan bahwa status lunas dan itikad baik pembeli menjadi faktor krusial dalam menjamin kepemilikan sah atas tanah atau bangunan, sekaligus memberikan landasan bagi pembeli untuk mengajukan upaya hukum jika terjadi sengketa terkait kepailitan *Developer*. Penerapan prinsip ini diharapkan dapat meminimalkan risiko kerugian bagi pembeli dan memastikan bahwa hak-hak mereka diakui serta terlindungi secara hukum.

KESIMPULAN

Pembelian tanah atau rumah melalui mekanisme PPJB, masyarakat perlu memahami bahwa terdapat dua tipe PPJB dengan kekuatan hukum berbeda. Untuk memperoleh perlindungan hukum yang maksimal, pertama, PPJB sebaiknya dibuat di hadapan notaris, sehingga perjanjian tersebut menjadi akta otentik dengan kekuatan pembuktian penuh. Kedua, jika pembeli telah melunasi pembayaran lebih awal, status PPJB yang semula belum lunas sebaiknya diubah menjadi PPJB lunas sebagai langkah antisipatif. Dalam praktik, PPJB lunas memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan PPJB belum lunas. Apabila suatu saat *Developer* dinyatakan pailit, kepemilikan tanah atau bangunan yang telah dibeli tidak akan termasuk ke dalam boedel pailit, karena hak atas properti tersebut sudah sah berpindah ke pembeli. Namun, jika kepemilikan tetap dimasukkan ke dalam boedel pailit, pembeli dapat mengajukan upaya hukum untuk mengeluarkan haknya melalui gugatan lain-lain sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU, yang didukung oleh SEMA No. 4 Tahun 2016 dan SEMA No. 7 Tahun 2012, sebagai perlindungan bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik.

DAFTAR REFERENSI

- Agustian, A. (2020). *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi*.
- Apriliana, S. P. L., Purba, H., & Supriyatno. (2024). *PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG MENAKIBATKAN PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SENGKETA TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023)*. <https://jicnusantara.com/index.php/jiic>
- Arifin, M. (2020). MEMBANGUN KONSEP IDEAL PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DALAM HUKUM PERJANJIAN. In *Jurnal Ius Constituendum* | (Vol. 5).

- Arthadana, G. M. (2020). *AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP BIAYA YANG DITIMBULKAN DIHADAPAN NOTARIS*.
- Asfani, R., Aminah, T., & Prasetyasari, C. (2023). *Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/ PPAT Wiwid Hanny Saputri)*.
- Aulia, N. K., Lestari, A., Latief, M. L., & Fajarwati, K. N. (2024). *Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi*.
- Bt Tolo, S., Ode Bariun, L., Bone, M., Fitriadi, M., & Ode, M. La. (2024). *Analisis Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*. <https://ojs.pascaunsultra.ac.id/index.php/surel>
- Dewi, T. M. N., & Dewi, T. A. M. A. A. (2020). *AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP BIAYA YANG DITIMBULKAN DIHADAPAN NOTARIS*.
- Eddy, J., & Sudiro, A. (2022). Notary Liability Examined by Investigators in Criminal Actions of False Information on Authentic Deed. In *International Journal Publishing INFLUENCE: International Journal of Science Review* (Vol. 4, Issue 2). <https://internationaljournal.net/index.php/influence/index334>
- Gumanti, R. (2020). *SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdara)*.
- Harat, G. Y., Leeland, D., & Awuy, E. N. (2023). Tolak Ukur Serta Peranan Pernyataan Para Pihak Dalam Melahirkan Adanya Suatu Perjanjian Berdasarkan Teori Kontrak Roscoe Pound. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2).
- Harpinsyah, & Darmansyah. (2022). Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Tahun 2020 (Studi Pengentasan Pemukiman Kumuh Melalui Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kumuh di Kelurahan Jaya Setia). In *Jurnal Politik dan Pemerintahan Daerah I* (Vol. 4).
- Husain, H., & Lahae, K. (2022). MAKING A NOTARY DEED THAT PROVIDES LEGAL CERTAINTY. In *Awang Long Law Review* (Vol. 5, Issue 1).
- Indra Jaya, R., & Adjie, H. (2024). *LEGAL IMPLICATIONS OF A GOOD FAITH LAND BUYER BASED ON A BINDING AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE IN FULL ENTERED INTO BANKRUPTCY BOEDEL*. 3(1). <https://edunity.publikasikupublisher.comhttps://edunity.publikasikupublisher.com/index.php/Edunity/index>
- Irwansyah, D., Emirzon, J., & Samawati, P. (2025). Curator's Immunity Right Against Civil Claims In The Management Of Bankruptcy Boedel. *Dialogia Iuridica*, 17(1), 041–060. <https://doi.org/10.28932/di.v17i1.10080>
- Istiawati, S. (2021). KEDUDUKAN PERJANJIAN DALAM KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DALAM SENGKETA KONSUMEN. In *Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan Juripol* (Vol. 4). <https://kantorchukumss.com>
- Jamillah, Maswandi, & Bambang Lesmono. (2021). The Management of Debtor's Assets Declared Bankrupt by the Commercial Court. *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi Dan Perubahan Sosial*, 7(4), 363–374. <https://doi.org/10.33258/konfrontasi2.v7i4.134>
- Johansyah, A., & Hoesin, S. H. (2022). Implementation Of Social Security As A Form Of Assurance Of Workers' Rights In Obtaining Employment Social Security

- Protection In Indonesia. *Unram Law Review*, 6(1).
<https://doi.org/10.29303/ulrev.v6i1.204>
- Lubis, T. H. (2022). Hukum Perjanjian di Indonesia. In *Jurnal Sosek* (Vol. 2, Issue 3).
- Luwinanda, A. M., & Handayani, O. (2024). Legal Protection for Third Parties Against Actio Pauliana Lawsuits in Bankruptcy Cases in Indonesia. In *Publication of the International Journal and Academic Research* (Vol. 1, Issue 2).
- Manisa, I., & Putri, A. (2020). *AKIBAT HUKUM KLAUSULA PEMUTUSAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK MILIK ATAS TANAH*.
- Mubarrak, M. Z., Marchsyelldi, T. C., Deanouva Matutu, P., & Susilo, J. (2023). *PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN: KETAHANAN NASIONAL BERBASIS PEMBANGUNAN BEKELANJUTAN STUDI KOTA YOGYAKARTA*. <https://e-journal.naurendigiton.com/index.php/mj>
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2022). KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(1), 270–274. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. In *Februari* (Vol. 3, Issue 1). <http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris>
- Ratnaningsih, S. A. D. I., & Dewi, L. D. I. C. (2024). *SAHNYA SUATU PERJANJIAN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*. 5(1). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v5i1.204>
- Rizki, M., Anggriani, J., & Yoelianto. (2025). *AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH PENGADILAN KARENA WANPRESTASI TANPA GANTI RUGI (Studi Kasus Putusan Nomor 160/PDT.G/2021/PN.KTG)*.
- Rochmah, Z., Solehodidin, & Miladiyanto, S. (2022). *PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN SEMA NO. 4 TAHUN 2016*. <https://smartlegal.id>
- Rosalind, M., & Dewi, P. S. R. (2022). Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(1).
- Salsabila, S. (2024). Legal Liability of Former Bank Employees for Leakage of Bank Secrets. *International Significance of Notary*, 5, 2655–7789.
- Saraswita, A. D. (2020). *PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PRAKTIK PRE PROJECT SELLING*.
- Setiawan, B., & Markoni. (2024). *JURNAL CINTA NUSANTARA PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI*. <https://jurnalbundaratu.org/journal/index.php/cintanusantarajournal>
- Tanaya, I. P. A. (2023). VALIDITY OF AUTHENTIC DEED MADE BY NOTARY IN SUSPECT STATUS. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 8(2), 73–81. <https://doi.org/10.22225/jn.8.2.2023.73-81>
- Umar, U. D. (2021). *PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA*.
- Yogi Setyawan, C., & Waluyo. (2024). *KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMENT YANG TIDAK*

MENJALANKAN PRESTASINYA (Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi). <https://ekonomi.bisnis.com/read/20221213/47/1607990/kronologi-lengkap->