ABSTRAK

Pembangunan perumahan oleh pengembang (developer) menjadi solusi dalam menyediakan hunian yang layak. Namun, dalam praktiknya, transaksi jual beli rumah sering dilakukan dengan hanya menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal ini berpotensi merugikan pembeli apabila pengembang mengalami kepailitan sebelum proses balik nama sertifikat dan pembuatan AJB dilakukan. Salah satu kasus tentang hal tersebut adalah putusan Mahkamah Agung No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017. PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa, pengembang perumahan City Home Regency di Surabaya, yang diputus pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya. Para pembeli yang telah melakukan pembayaran dan menerima unit rumah perumahan tersebut menghadapi risiko kehilangan properti karena rumah yang dibeli berpotensi termasuk kedalam *boedel* Pailit. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status tanah dalam PPJB dimana penjual dinyatakan pailit dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus putusan Mahkamah Agung No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 serta untuk mengetahui Implikasi Yuridis atas putusan tersebut.Hasil dari penelitian ini adalah status tanah yang diikat PPJB dalam hal penjual dinyatakan pailit adalah tanah tersebut bukan merupakan *boedel* pailit dan sudah beralih kepemilikannya kepada pembeli apabila sudah dilakukan pembayaran lunas dan tanah telah dikuasai oleh pembeli. Pertimbangan hakim dalam memutus putusan Mahkamah Agung No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 adalah waktu PPJB yang dilaksanakan sebelum penjual dinyatakan pailit dan tanah tersebut telah dikuasai oleh pembeli sehingga hakim berpendapat tanah tersebut bukan merupakan *boedel* pailit dan kepemilikannya sah milik pembeli. Implikasi yuridis atas putusan Mahkamah Agung No. 850 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 adalah tidak dapat langsung dilakukan proses pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan karena jual beli hanya berdasar pada PPJB, untuk itu penjual dan pembeli harus membuat AJB dihadapan PPAT guna proses pendaftaran peralihan hak. Kesimpulan penelitian ini, bahwa status tanah yang diikat dengan PPJB dalam hal penjual dinyatakan pailit adalah sah milik pembeli dan bukan merupakan *boedel* Pailit. Pembeli perlu melakukan upaya untuk meningkatkan status PPJB menjadi Akta Jual Beli dengan bantuan PPAT dan kurator agar dapat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan guna mendapat jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dari Pemerintah.

Kata kunci: PPJB, *developer,* Kepailitan.

ABSTRACT

Housing development by developers is a solution in providing decent housing. However, in practice, house buying and selling transactions are often carried out using only the Sale and Purchase Agreement (PPJB). This has the potential to harm buyers if the developer goes bankrupt before the certificate name change process and AJB is made. One case regarding this is the Supreme Court's decision No. 850 K / Pdt.Sus-Pailit / 2017. PT. Ladang Rizki Jaya Sentosa, the developer of the City Home Regency housing in Surabaya, which was declared bankrupt based on the Commercial Court Decision at the Surabaya District Court. Buyers who have made payments and received housing units face the risk of losing their property because the house they purchased has the potential to be included in the Bankrupt Boedel. The purpose of this study is to determine the status of the land in the PPJB where the seller is declared bankrupt and to determine the judge's considerations in deciding the Supreme Court's decision No. 850 K / Pdt.Sus-Pailit / 2017 and to determine the Legal Implications of the decision. The results of this study are that the status of land bound by PPJB in the event that the seller is declared bankrupt is that the land is not a bankrupt estate and its ownership has been transferred to the buyer if full payment has been made and the land has been controlled by the buyer. The judge's consideration in deciding the Supreme Court's decision No. 850 K / Pdt.Sus-Pailit / 2017 is the time of the PPJB which was carried out before the seller was declared bankrupt and the land had been controlled by the buyer so that the judge was of the opinion that the land was not a bankrupt estate and its ownership was legally owned by the buyer. The legal implications of the Supreme Court's decision No. 850 K / Pdt.Sus-Pailit / 2017 are that the transfer of rights cannot be registered directly at the land office because the sale and purchase are only based on the PPJB, for that the seller and buyer must make an AJB before the PPAT for the transfer of rights registration process. The conclusion of this study is that the status of land bound by PPJB in the event that the seller is declared bankrupt is legally owned by the buyer and is not a bankrupt estate. Buyers need to make efforts to upgrade the status of the PPJB to a Deed of Sale and Purchase with the assistance of a PPAT and curator so that registration can be carried out at the Land Office in order to obtain guarantees and legal certainty for land ownership from the Government.

Keywords: PPJB, Developer, Bankruptcy.