

# Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Satuan Rumah Susun Antara Pembeli Dan Pengembang Berkaitan Dengan Resiko Pailit Terhadap Pengembang (Studi Kasus Pada PT. Broadbiz Asia) = The Force Of Binding Sale And Purchase Agreements (PPJB) Over The Units Of Flats Formed Between Buyers And Developers Associated With The Risk Of Bankruptcy Against The Developers (Case Study on PT Broadbiz Asia)

Danar Oktawulan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20480250&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

### **ABSTRAK**

Berkembangnya transaksi jual beli satuan rumah susun dengan hanya dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan antara pengembang dan pembeli menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan hukum dari PPJB itu sendiri sebagai dasar kepemilikan dari pembeli dikarenakan Akta Jual Beli serta Hak Milik Satuan Rumah Susun yang seharusnya menjadi hak pembeli tidak kunjung diraih. Hal ini lebih beresiko apabila pihak pengembang di kemudian hari mengalami kepailitan. Metode penelitian dalam tesis ini yaitu yuridis normatif, tipologi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian dengan menggunakan metode ini menunjukkan bahwa jual beli satuan rumah susun/ apartemen dengan mendasarkan pada PPJB yang telah dibayar lunas dan unit apartemen sudah diserahterimakan dengan mendasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum sebatas untuk bangunannya saja, sedangkan terhadap tanahnya menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya adalah tidak sah karena peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan adanya bukti pendaftaran pada kantor pertanahan. Pada proses kepailitan yang dialami pengembang, kedudukan hukum pembeli merupakan pihak yang mana berhak atas suatu prestasi dari pengembang yang belum dipenuhi sehingga hal itu dikategorikan sebagai hutang sehingga pembeli dapat dimasukkan sebagai kreditur konkuren.

---

### **ABSTRACT**

The development of the sale and purchase transaction of the apartment unit by only making the Sales and Purchase Agreement (PPJB) under the hand between the developer and the buyer raises the question of the legal power of the PPJB itself as the basis of ownership of the buyer due to the Deed of Sale and Purchase as well as the Properties of the Apartment Units that should being a buyer's right does not go away. It is more risky if the developer party in the future experience bankruptcy. The research method in this thesis is normative juridical, research typology used is analytical descriptive, using secondary data, consist of primary, secondary, and tertiary legal material. The result of this research by using this method indicates that the sale and purchase of apartment / apartment units based on PPJB which has been paid in full and the apartment unit has been handed over based on Civil Code is legal and has limited legal force for the building only, the land according to Law no. 5 of 1960 on Basic Regulations of Agrarian Principles and their

implementation rules is not valid as the transfer of land rights must be proven by the Deed of Sale and Purchase (AJB) made by the Authorized Authority Deed Official (PPAT) and the evidence of registration at the land office . In the process of bankruptcy experienced by the developer, the buyer's legal position is the party which is entitled to an achievement of the developer that has not been met so that it is categorized as a debt so that the buyer can be included as a concurrent creditor.