

# Urgensi Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dalam Proses PKPU dan Kepailitan = The Urgency of Regulation of the Transfer of Land Rights Based on the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) already paid off in the process of Suspension of Debt Payment Obligation (PKPU) and Bankruptcy

Rizka Rahadiyani Aisyah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920550214&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

PPJB Lunas berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 telah mengalihkan kepemilikan hak yang tidak mensyaratkan adanya AJB tidak dapat menjamin bukti pengalihan hak tersebut namun tidak sesuai dengan PP no. 24 tahun 1997 yang dimana peralihan hak harus dilakukan dihadapan PPAT , hal ini menimbulkan permasalahan ketika konsumen yang telah membayar lunas akan tetapi belum meningkatkan menjadi AJB , maka dalam hal ini mengalami masalah dengan dipailitkannya atau dengan dilakukan PKPU atau kepailitan oleh developer. Ketika di pailitkan konsumen menjadi kreditur konkuren. Dalam penelitian thesis ini metodologi normative yang bersifat preskriptif dengan kualitatif yang dimana mengacu pada perundang-undangan. Kesimpulan dari tesis ini bahwa bagi konsumen yang sudah memiliki PPJB lunas masih belum memiliki kepastian hukum tentang peralihan hak milik dan memiliki kendala dalam memperoleh kepemilikan haknya yang dimana PPJB bisa terhapus dan konsumen harus meminta untuk mengeluarkan dari boedel pailit serta meminta kepada curator untuk membantu mengeluarkan dari boedel pailit dan melanjutkan kepemilikan konsumen untuk dapat memperoleh Akta. Maka dalam hal ini disarankan ada pengaturan untuk mengatur jarak jangka waktu antara PPJB ke AJB serta Serta agar lebih meninjau tentang melindungi konsumen bahwa lebih disarankan jika dalam Undang-undang PKPU dan Kepailitan mewajibkan curator untuk memerhatikan pada pihak konsumen yang memiliki PPJB lunas sehingga konsumen tidak perlu dipermasalahkan untuk masuk ke dalam tagihan menjadi boedelpailit.

.....PPJB already paid off based on Supreme Court Circular (SEMA) Number 4 of 2016 has transferred ownership of rights without requiring the existence of a Deed of Sale and Purchase (AJB), cannot guarantee proof of the transfer of rights because it is not in accordance with Government Regulation (PP) Number 24 of 1997 where the transfer of rights must be carried out in front of the Official Land Deed Maker (PPAT), this causes problems when consumers who have paid in full but have not yet upgraded to AJB will face bankruptcy or by an act from Developer which doing PKPU or bankruptcy. When bankrupt, consumers become concurrent (unsecured) creditors. This thesis research uses a normative methodology that is prescriptive and qualitative that refers to legislation. The conclusion of this thesis is that for consumers who have a PPJB already paid off still do not have legal certainty about the transfer of ownership and have obstacles in acquire right of ownership where the PPJB can be erased and consumers must ask to be removed from the boedel bankruptcy and ask the curator to help remove from the boedel bankruptcy and continue the consumer's ownership to acquire an AJB. So in this case, it is recommended that there is an regulation to regulate the period of time between PPJB and AJB and to further review consumer protection by suggesting that in the Bankruptcy Law more requires curators attention to consumers who have paid off PPJB, so that consumers do not need to be put into boedel bankruptcy.