

ABSTRAK

Di Indonesia, perkembangan pembangunan perumahan atau pemukiman meningkat semakin pesat. Pemukiman atau perumahan pada era saat ini merupakan kebutuhan dasar yang sangat dibutuhkan oleh manusia untuk melanjutkan kehidupan, salah satu produk yang dipasarkan dan diminati masyarakat adalah pembangunan rumah dengan cara inden. Namun terjadi banyak kasus dalam transaksi jual beli tersebut salah satunya yaitu tentang penjual yang dinyatakan pailit sehingga perlu adanya kekuatan dan perlindungan hukum bagi pembeli ketika penjualan dinyatakan pailit. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*).

Hasil dari penelitian ini adalah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal tanah perumahan antara pembeli dan penjual yang dinyatakan pailit adalah tetap sah serta berkekuatan hukum yang kuat. Serta perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada pembeli ketika penjual dinyatakan pailit terbagi menjadi 2 (dua) cara yaitu perlindungan bersifat preventif dan perlindungan hukum bersifat represif.

Kata Kunci : Perjanjian, PPJB, Tanah, Perumahan

ABSTRACT

In Indonesia, the growth of housing and settlements is accelerating. Settlement or housing is a fundamental requirement for human survival in the modern era. The construction of houses by pivot is a product that is marketed and in demand by the community. However, there are numerous situations in the sale and purchase transaction, one of which involves a seller who has been declared bankrupt, necessitating legal authority and protection for the buyer when the seller has been declared bankrupt. This methodology employs normative legal research with a statutory approach.

The findings of this study indicate that the legal force of a binding sale and purchase agreement for residential land between a buyer and a seller who has been declared bankrupt remains strong and valid. And the legal protection that can be provided to the buyer when the seller declares bankruptcy is divided into two categories: preventive protection and repressive legal protection.

Keywords: agreement, enforceable purchase and sale agreement, land, housing

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penulisan.....	5
1.4. Kegunaan Penulisan.....	6
1.5. Keaslian Penelitian.....	6
1.6. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Metode Pendekatan.....	9
3. Sumber Bahan Hukum.....	10
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	11
5. Analisis Bahan Hukum.....	11
BAB II.....	13
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH PERUMAHAN ANTARA PEMBELI DAN PENJUAL YANG PAILIT.....	13

2.1. Hukum Perjanjian.....	13
2.1.1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	13
2.1.2. Syarat Sah Perjanjian.....	15
2.1.3. Akibat Perjanjian.....	19
2.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	20
2.3. Tanah.....	22
2.3.1. Pengertian Tanah.....	22
2.3.2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	22
2.3.3. Peralihan Hak Melalui Jual Beli.....	23
2.3.4. Jual Beli Tanah.....	24
2.3.5. Tata Cara Jual Beli Tanah.....	26
2.4. Tanah Perumahan.....	27
2.5. Pailit.....	29
2.5.1. Definisi Pailit.....	29
2.5.2. Definisi Kepailitan.....	30
2.5.3. Syarat-Syarat Kepailitan.....	31
2.6. Perlindungan Hukum.....	33
BAB III.....	35
ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH PT. COWELL DEVELOPMENT YANG DINYATAKAN PAILIT.....	35
3.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah PT. Cowell Development Yang Dinyatakan Pailit.....	35

3.2. Perlindungan Hukum Bersifat Preventif dan Represif Bagi Konsumen Dari Pengembang atau Penjual Yang Sudah Dinyatakan Pailit.....	49
BAB IV.....	57
PENUTUP.....	57
4.1. Simpulan.....	57
4.2. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59