# Kedudukan Hukum Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Kepailitan Perspektif Kepastian Hukum

**Hasya Ramania[1*], Richard C. Adam[2]**
[1*,2]Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta
Corresponding Author's E-mail : hasya.205220008@stu.untar.ac.id

SEIKAT
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

e-ISSN: 2964-0962

**SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum**

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat

Vol. 5, No. 5, Oktober 2026

Page: 3670 - 3681

**Available at:**

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/4418

**DOI:**

https://doi.org/10.55681/seikat.v5i5.4418

**Article History:**

Received: 21-09-2026
Revised: 16-10-2026
Accepted: 16-10-2026

***Abstract*** *: This study analyzes the legal status of land objects subject to a Preliminary Sale and Purchase Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) when a developer is declared bankrupt, from the perspective of legal certainty, with Supreme Court Decision Number 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 as the case study. This study employs a normative juridical method through statutory, case, and conceptual approaches. The results demonstrate that a PPJB object that has been fully paid for, possessed by the buyer, and acquired in good faith should not automatically be included in the bankruptcy estate. However, such protection does not eliminate the requirement for a Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) and land registration as the formal mechanisms for transferring land rights. The differing decisions at the trial and cassation levels indicate inconsistent application of legal norms, while Judicial Review Decision Number 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 upheld the cassation outcome, and Decision Number 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 reflects the subsequent development of protection for good-faith buyers. Therefore, stronger legal norms are required concerning the criteria for excluding PPJB objects from the bankruptcy estate, substantive examination by bankruptcy administrators, and mechanisms for completing the AJB and land registration while preserving the rights of secured creditors holding valid security interests.*

***Keywords*** *: PPJB; bankruptcy; good-faith buyer; legal certainty; bankruptcy estate.*

**Abstrak** : Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah ketika pengembang dinyatakan pailit dalam perspektif kepastian hukum, dengan studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif melalui pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek PPJB yang telah dilunasi, dikuasai pembeli, dan diperoleh dengan itikad baik tidak semestinya secara otomatis menjadi bagian dari harta pailit. Namun, perlindungan tersebut tidak menghapus kebutuhan terhadap Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran tanah sebagai mekanisme formal peralihan hak. Perbedaan putusan pada tingkat pertama dan kasasi menunjukkan adanya ketidakseragaman penerapan norma, sementara Putusan Peninjauan Kembali Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 mempertahankan hasil kasasi dan Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 menunjukkan perkembangan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan penguatan norma mengenai kriteria objek PPJB yang dikeluarkan dari harta pailit, pemeriksaan substantif oleh kurator, serta mekanisme penyelesaian menuju AJB dan pendaftaran tanah dengan tetap melindungi hak kreditur pemegang jaminan yang sah.

**Kata Kunci** : PPJB; kepailitan; pembeli beritikad baik; kepastian hukum; harta pailit.

## PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menempati posisi penting dalam transaksi perumahan karena memungkinkan pengembang dan calon pembeli mengikatkan rencana jual beli sebelum Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Dalam hukum perumahan, Sistem PPJB dipahami sebagai rangkaian proses kesepakatan sebelum AJB, sedangkan PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dibuat di hadapan notaris.[1]

Dalam konstruksi hukum pertanahan, PPJB perlu dibedakan secara tegas dari AJB. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang melahirkan hubungan obligatoir, sedangkan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah mengikuti tata cara pertanahan yang ditentukan oleh hukum agraria dan administrasi pertanahan. PP Nomor 18 Tahun 2021 mengubah PP Nomor 24 Tahun 1997 dan tetap menempatkan akta PPAT sebagai instrumen penting untuk pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Dengan demikian, pembeli dapat memiliki posisi kontraktual yang kuat tanpa berarti nama pembeli secara administratif telah tercatat sebagai pemegang hak pada Kantor Pertanahan.[2]

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika pengembang yang masih tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dinyatakan pailit. Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Norma tersebut penting untuk melindungi keseluruhan kepentingan kreditur, tetapi dalam praktik menimbulkan pertanyaan mengenai aset yang secara substansial telah diperjanjikan, dibayar lunas, diserahkan, dan dikuasai pembeli, namun secara administratif belum beralih karena pengembang belum menyelesaikan proses pemecahan sertipikat dan AJB.[3]

Masalah tersebut tidak semata-mata menyangkut hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli. Ia juga menyentuh hukum benda, hukum pendaftaran tanah, hukum kepailitan, hukum jaminan, dan hukum acara kepailitan. Literatur mutakhir menunjukkan bahwa PPJB lunas yang belum diikuti pemecahan sertipikat menjadi titik rawan ketika pengembang pailit, sementara perlindungan pembeli dalam peraturan perundang-undangan belum dirumuskan secara spesifik dan tunggal.[4]

Dalam perkembangan yurisprudensi, Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016, khususnya Rumusan Kamar Perdata Umum angka 7, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah, telah menguasai objek jual beli, dan dilakukan dengan itikad baik. Rumusan tersebut mempunyai pengaruh penting dalam praktik peradilan. Namun, secara doktrinal perlu dijaga pembedaan antara fungsi SEMA sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan dan fungsi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar formal pendaftaran hak.[5]

---

[1] Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 1 angka 10-11.

[2] Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 37 ayat (1), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

[3] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Pasal 21.

[4] Dian Apriandini dan Amad Sudiro, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan," *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 1, 2023, hlm. 57-64, https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435.

[5] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*, Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7.

Kedudukan SEMA tersebut juga harus ditempatkan dalam sistem pembentukan peraturan perundang-undangan. UU Nomor 12 Tahun 2011 sebagaimana telah beberapa kali diubah menetapkan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan, sedangkan SEMA oleh Mahkamah Agung sendiri ditempatkan sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan. Karena itu, persoalan yang perlu diuji bukan apakah SEMA "menghapus" ketentuan pendaftaran tanah, melainkan bagaimana pengadilan menggunakan rumusan tersebut untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik ketika hak formal belum dapat diselesaikan akibat kesalahan pengembang.

Permasalahan tersebut memperoleh bentuk konkret dalam Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Perkara berkaitan dengan sepuluh pembeli unit rumah pada proyek Lavanya Hills Residences yang membeli dari PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa. Menurut data perkara yang diuraikan dalam proposal penelitian, pembeli telah melakukan pembayaran, menerima penyerahan unit, dan menempati rumah, sedangkan penyelesaian AJB dan balik nama terhambat karena sertipikat induk belum dapat dipecah akibat persoalan kewajiban pengembang kepada bank.[6]

Pada tingkat pertama, gugatan pembeli ditolak. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan tersebut dan menyatakan pembeli sebagai pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi, sehingga rumah yang telah dibeli dikeluarkan dari daftar harta pailit. Dalam pertimbangan tersebut, ketiadaan AJB dan sertipikat atas nama pembeli dipandang bukan akibat kelalaian pembeli, melainkan akibat tindakan pengembang yang belum menyelesaikan kewajibannya kepada bank.[7]

Perkembangan setelah putusan kasasi penting untuk memperbarui penelitian. Permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Tim Kurator dalam perkara tersebut ditolak melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 tanggal 4 November 2024, dan direktori putusan Mahkamah Agung mencatat perkara tersebut berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya, pada perkara lain yang juga melibatkan PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 tanggal 10 Maret 2025 kembali mengabulkan kasasi pembeli dan menegaskan perlindungan terhadap pembeli rumah yang telah lunas dan telah menguasai objek ketika proses AJB dan balik nama terhambat oleh belum dipecahnya sertipikat induk yang dijaminkan kepada bank.[8]

Dengan demikian, penelitian mengenai judul ini tidak cukup berhenti pada pembacaan Putusan 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Perkembangan sampai 2025 menunjukkan adanya penguatan pola yurisprudensial mengenai perlindungan pembeli beritikad baik dalam kepailitan pengembang. Pada saat yang sama, artikel terbaru tahun 2025 juga masih menunjukkan adanya perdebatan antara akibat hukum PPJB secara de facto dan mekanisme peralihan secara de jure melalui AJB serta pendaftaran tanah.[9]

Bertolak dari kondisi tersebut, artikel ini diarahkan pada dua persoalan. Pertama, bagaimana kedudukan hukum objek PPJB tanah ketika pengembang pailit jika dibandingkan antara rezim pendaftaran tanah, hukum

[6] Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst, 5 Januari 2023; Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, hlm. 11-13.
[7] Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, hlm. 12-13.
[8] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024*, 4 November 2024, status berkekuatan hukum tetap, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaefc19f8e897ea88c7b303933343130.html; Mahkamah
[9] Keysa Aulia Syifa, "Perlindungan Hukum Pembeli dalam PPJB Lunas dalam Hal Objek PPJB Lunas Masuk dalam Daftar Harta Pailit Developer," *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 29-40, https://doi.org/10.58344/jhi.v5i1.1698.

kepailitan, SEMA 4/2016, dan putusan-putusan Mahkamah Agung. Kedua, model norma seperti apa yang dapat mempertemukan perlindungan pembeli beritikad baik dengan kepentingan boedel pailit dan kreditur pemegang jaminan, sehingga kepastian hukum tidak bergantung semata pada hasil litigasi pada setiap perkara. Artikel ini berfokus pada perlindungan pembeli dan kreditur serta kepastian hukum, dengan memperbarui analisis melalui perkembangan yurisprudensi sampai Putusan 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025.[10]

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPJB, pendaftaran tanah, dan kepailitan; Surat Edaran Mahkamah Agung; serta putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku dan artikel jurnal ilmiah yang membahas hukum perjanjian, hukum pertanahan, kepailitan, perlindungan hukum, dan kepastian hukum. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum digunakan secara terbatas untuk memperjelas istilah dan konsep yang digunakan dalam analisis.[11]

Putusan Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dipilih sebagai studi kasus utama karena memperlihatkan perbedaan penilaian antara pengadilan tingkat pertama dan kasasi mengenai perlindungan pembeli PPJB lunas ketika pengembang dinyatakan pailit. Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 digunakan untuk menilai keberlanjutan hasil perkara pada tahap peninjauan kembali, sedangkan Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 dianalisis sebagai perkembangan pembanding untuk menguji konsistensi arah perlindungan pembeli beritikad baik. Putusan-putusan tersebut dipilih berdasarkan relevansi isu hukum, kesamaan karakter persoalan PPJB lunas yang belum diikuti AJB dan balik nama, serta kontribusinya terhadap rumusan hukum yang berkaitan dengan objek dalam boedel pailit. Bahan hukum diinventarisasi, diklasifikasikan, dan disistematisasi berdasarkan isu hukum, kemudian dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis. Analisis dilakukan secara deduktif dengan membandingkan norma hukum positif, ratio decidendi putusan, dan konsep perlindungan pembeli serta kepentingan kreditur untuk merumuskan rekomendasi normatif.[12]

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kedudukan Normatif PPJB dan Batas antara Hak Kontraktual dan Hak Kebendaan

PPJB mempunyai legitimasi dalam rezim perumahan sebagai instrumen pendahuluan. Kedudukannya penting justru karena transaksi perumahan tidak selalu dapat langsung ditutup melalui AJB: pembangunan mungkin belum selesai, sertipikat induk belum dipecah, atau persyaratan administratif lainnya belum terpenuhi. Karena itu, PPJB berfungsi menjembatani tahap pemasaran dan tahap jual beli yang dapat didaftarkan.[13]

Dari sudut hukum perjanjian, PPJB yang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas pacta sunt servanda membuat janji untuk melakukan jual beli, menyerahkan objek, dan menyelesaikan formalitas yang disyaratkan tetap mempunyai daya ikat. Namun, daya ikat kontraktual tidak dengan sendirinya identik dengan terdaftarnya hak atas tanah pada sistem pertanahan. Pembedaan ini harus dipertahankan agar perlindungan terhadap pembeli tidak berubah menjadi pengabaian terhadap mekanisme pendaftaran tanah.[14]

PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah oleh PP Nomor 18 Tahun 2021 menyediakan arsitektur administrasi yang memerlukan pembuktian peralihan hak dengan akta PPAT untuk pendaftaran. Dalam konteks ini, PPJB lunas dapat menghasilkan kedudukan ekonomi dan kontraktual yang sangat kuat bagi pembeli, tetapi proses administratif untuk mencatatkan hak

[10] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, "Status Hukum PPJB Berupa Tanah Belum Dipecah yang Dijaminkan Serta Penyelesaiannya untuk Melindungi Pembeli dalam Perkara Kepailitan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024)," *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025, https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.73756.
[11] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 55–60.
[12] Ibid., hlm. 133–180.
[13] Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021*, Pasal 1 angka 10-11.
[14] Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 78-80

tetap harus diselesaikan. Dengan kata lain, istilah "peralihan secara hukum" yang digunakan dalam rumusan SEMA dan putusan Mahkamah Agung perlu dibaca sesuai konteks perlindungan yudisial terhadap pembeli, bukan sebagai penghapusan seluruh syarat administrasi pendaftaran tanah.[15]

Pembedaan tersebut juga sejalan dengan temuan penelitian Apriandini dan Sudiro yang menunjukkan bahwa PPJB lunas yang belum memperoleh pemecahan sertipikat tetap mempunyai kekuatan hukum, meskipun proses formal peralihan hak belum selesai.[16]

### Kedudukan Objek PPJB dalam Harta Pailit dan Kewajiban Pemeriksaan Kurator

Secara normatif, Pasal 21 UU 37/2004 menetapkan cakupan harta pailit secara luas. Akan tetapi, keluasan frasa "seluruh kekayaan Debitor" tidak dapat diterapkan secara mekanis tanpa terlebih dahulu menentukan apakah suatu benda pada saat putusan pailit diucapkan masih benar-benar menjadi kekayaan debitor. Dalam konteks PPJB lunas, diperlukan pemeriksaan atas bukti pembayaran, isi PPJB, Berita Acara Serah Terima, penguasaan fisik, status sertipikat, dan sebab belum dibuatnya AJB.

Kewajiban pengujian tersebut sejalan dengan karakter tugas kurator. Kurator mengurus dan membereskan harta pailit di bawah pengawasan hakim pengawas. Karena itu, daftar harta pailit tidak semestinya dipahami sebagai daftar administratif yang semata-mata mengikuti nama pemegang sertipikat, melainkan harus mencerminkan apakah aset yang dicatat memang termasuk kekayaan debitor yang dapat dibereskan untuk kepentingan kreditur. Penelitian mutakhir menempatkan verifikasi status objek PPJB sebagai aspek penting sebelum objek tersebut dipertahankan dalam boedel pailit.

Dalam perspektif ini, objek PPJB yang telah dibayar lunas dan telah diserahkan kepada pembeli tidak boleh langsung dimasukkan ke dalam boedel hanya karena sertipikat masih atas nama pengembang. Status administratif merupakan salah satu alat bukti penting, tetapi bukan satu-satunya fakta yang menentukan hubungan hukum konkret antara pengembang, pembeli, kreditur pemegang jaminan, dan boedel pailit.[17]

**Tabel 1. Harmonisasi kedudukan hukum objek PPJB lunas dalam perspektif kepailitan**

| Instrumen | Fungsi Normatif | Konsekuensi bagi PPJB Lunas | Titik Masalah |
|---|---|---|---|
| PP 12/2021 | Mendefinisikan Sistem PPJB dan PPJB sebagai tahap pendahuluan | Mengakui PPJB sebagai instrumen kontraktual sebelum AJB | Tidak mengatur secara khusus akibat PPJB terhadap boedel pailit |
| PP 24/1997 jo. PP 18/2021 | Mengatur pendaftaran peralihan hak dan fungsi akta PPAT | Menjaga formalitas administrasi peralihan | Belum menjawab status PPJB lunas ketika penjual pailit |

[15] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, artikel cit., *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025.
[16] Dian Apriandini dan Amad Sudiro, artikel cit., hlm. 57-64.
[17] I. Amir, "Status Hak Atas Tanah yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)," *Indonesian Notary*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 514-537.

| Instrumen | Fungsi Normatif | Konsekuensi bagi PPJB Lunas | Titik Masalah |
|---|---|---|---|
| UU 37/2004 | Menentukan cakupan harta pailit dan mekanisme pemberesan | Membuka perlunya pemeriksaan apakah objek masih milik debitor | Frasa cakupan harta pailit bersifat umum |
| SEMA 4/2016 | Pedoman bagi pengadilan mengenai pembeli beritikad baik | Memberi ukuran substantif: lunas, dikuasai, beritikad baik | Bukan pengganti rezim pendaftaran tanah |
| Putusan MA 395/2024 jo. 62 PK/2024 | Menerapkan perlindungan terhadap pembeli dalam perkara konkret | Objek dikeluarkan dari daftar harta pailit; hasil kasasi dipertahankan pada PK | Belum menjadi formulasi legislasi yang berlaku umum |
| Putusan MA 24 K/2025 | Menguatkan pola perlindungan pada perkara lain terkait pengembang yang sama | Rumah dibeli lunas dan dikuasai pembeli dikeluarkan dari boedel | Masih bergantung pada litigasi bila norma umum belum diperinci |

*Sumber: Diolah penulis berdasarkan peraturan, SEMA, dan putusan Mahkamah Agung.*

## Analisis Putusan Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dan Penguatan melalui Putusan 62 PK/2024

Perkara Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 menunjukkan benturan antara pendekatan formal dan pendekatan substantif. Pada tingkat pertama, Pengadilan Niaga mempertahankan pendekatan yang mengutamakan status formal objek dalam sistem pertanahan dan konstruksi harta pailit. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung bergeser kepada perlindungan pembeli dengan menilai fakta pembayaran lunas, penguasaan rumah, dan sebab belum terlaksananya AJB.[18]

Mahkamah Agung tidak sekadar memperhatikan ada atau tidaknya AJB. Majelis menilai mengapa AJB belum dapat dilakukan. Bila kegagalan tersebut berasal dari pengembang yang belum melunasi kewajibannya kepada bank sehingga sertipikat induk tidak dapat dipecah, pembeli tidak patut dibebani akibat hukum dari kelalaian yang berada di luar kendalinya. Konstruksi ini memperlihatkan bahwa itikad baik dalam perkara kepailitan bukan sekadar keadaan subjektif, melainkan harus dihubungkan dengan perilaku konkret pembeli dan penyebab kegagalan formalitas.

Dari perspektif perlindungan hukum, putusan tersebut menggeser perlindungan dari model yang hanya represif menjadi perlindungan yang seharusnya dapat bekerja sejak tahap administrasi harta pailit. Jika kurator sejak awal dapat mengidentifikasi bahwa suatu unit telah dibayar lunas, telah diserahterimakan, dan dikuasai pembeli beritikad baik, sengketa "lain-lain" dapat diminimalkan. Dengan demikian, nilai putusan terletak bukan hanya pada hasil akhir untuk

[18] Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst, 5 Januari 2023

sepuluh pembeli, melainkan pada pesan normatif bahwa proses inventarisasi boedel harus memperhatikan hak pihak ketiga yang telah memperoleh penguasaan dan manfaat atas objek.[19]

Perkembangan hukum acara setelah kasasi juga penting. Direktori Mahkamah Agung mencatat Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 tanggal 4 November 2024 menolak permohonan peninjauan kembali dari Tim Kurator dan mencatat status berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, ketika artikel ini disusun, hasil perlindungan yang diberikan Putusan 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 bukan lagi sekadar hasil kasasi yang masih terbuka dalam perkara yang sama, tetapi telah bertahan pada tahap peninjauan kembali.[20]

## Perkembangan Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 dan Arah Yurisprudensi

Kebaruan analisis artikel ini juga terletak pada perkembangan setelah perkara 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024. Dalam Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 tanggal 10 Maret 2025, Mahkamah Agung menangani kelompok pembeli lain yang juga berhubungan dengan PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa. Putusan tersebut mengabulkan kasasi para pembeli dan membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Jkt.Pst. Putusan Pengadilan Niaga Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst yang dibahas sebelumnya merupakan perkara berbeda yang berkaitan dengan kelompok pembeli pada perkara kasasi Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024; sedangkan perkara tahun 2024 menjadi perkara asal bagi Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025. Dengan demikian, kesamaan nomor urut 28 tidak menunjukkan satu putusan yang sama, melainkan dua perkara berbeda pada tahun registrasi berbeda. Direktori Mahkamah Agung mencatat Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 berkekuatan hukum tetap.[21]

Mahkamah Agung kemudian mempublikasikan ringkasan yurisprudensi yang merumuskan kaidah bahwa pembeli unit rumah yang telah melakukan PPJB, membayar lunas, dan menghuni rumah, tetapi AJB dan balik nama tidak dapat dilakukan karena pengembang belum melakukan pemecahan sertipikat induk yang dijaminkan di bank, harus dipandang sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi; rumah yang telah dibeli tersebut harus dikeluarkan dari boedel pailit. Rumusan ini memperkuat bahwa perkara 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 bukan peristiwa yang berdiri sendiri.[22]

Secara yuridis, perkembangan tersebut penting karena memperlihatkan pembentukan pola konsisten melalui putusan. Namun, konsistensi yurisprudensi tetap berbeda dari kepastian hukum yang lahir dari norma yang secara eksplisit mengatur tahapan identifikasi objek. Putusan dapat menyelesaikan sengketa konkret, tetapi tidak selalu mencegah sengketa serupa sebelum masuk pengadilan. Karena itu, keberulangan kaidah dalam perkara 395/62 PK/2024 dan 24 K/2025 justru dapat dibaca sebagai indikator kebutuhan pembenahan norma umum.[23]

## Kepastian Hukum: Menjaga Perlindungan Pembeli tanpa Menghapus Formalitas Pertanahan

Kepastian hukum tidak identik dengan formalisme administratif. Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum, tetapi nilai hukum harus dibaca dalam hubungannya dengan keadilan dan kemanfaatan. Dalam perkara PPJB, problemnya justru muncul ketika kepastian formal mengenai nama dalam sertipikat berhadapan dengan fakta

[19] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2 dan 20; Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 21.
[20] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024*, 4 November 2024, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaefc19f8e897ea88c7b303933343130.html.
[21] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025*, 10 Maret 2025, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaf00854f71b6584bfeb303930393036.html.
[22] Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Yurisprudensi MA: Perlindungan Pembeli Beriktikad Baik atas Rumah yang Belum Balik Nama dalam Kepailitan Pengembang," *MARINews*, 15 September 2025, https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-perlindungan-pembeli-beriktikad-baik-0zs.
[23] Keysa Aulia Syifa, artikel cit., *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 29-40

bahwa pembeli telah melunasi harga, telah menerima objek, dan telah bertindak tanpa mengetahui hambatan internal pengembang.[24]

Kepastian hukum yang lebih tepat untuk perkara ini dapat dirumuskan dalam tiga lapis. Pertama, kepastian mengenai syarat substantif: pembayaran lunas, penguasaan, dan itikad baik. Kedua, kepastian mengenai proses: siapa yang wajib memeriksa, kapan objek harus dikeluarkan dari daftar harta pailit, bagaimana posisi kreditur pemegang hak tanggungan, dan bagaimana melanjutkan pemecahan sertipikat serta AJB. Ketiga, kepastian mengenai hasil: pembeli yang memenuhi syarat harus memperoleh jalur hukum yang konsisten untuk melanjutkan PPJB sampai pendaftaran hak tanpa harus selalu memulai sengketa baru.[25]

Pada saat yang sama, perlindungan pembeli tidak boleh menghapus hak kreditur pemegang jaminan yang lahir secara sah. Jika sertipikat induk telah dibebani hak tanggungan sebelum unit dijual, penyelesaian PPJB harus memperhitungkan status jaminan tersebut. Putusan Mahkamah Agung dalam perkara 395/2024 justru menunjukkan bahwa penyelesaian harus diikuti dengan tahapan yang melibatkan pembayaran atau penyelesaian utang, roya parsial, pemecahan sertipikat, AJB, dan pendaftaran. Artinya, perlindungan terhadap pembeli bukan pembatalan otomatis terhadap hak kebendaan kreditur, melainkan penyusunan urutan penyelesaian yang menghormati hak-hak yang sah.[26]

## Model Ideal Penguatan Norma untuk Perlindungan Pembeli dan Kepastian Hukum

Berdasarkan keseluruhan analisis, model ideal yang relevan bukanlah mengubah PPJB menjadi pengganti AJB, melainkan membentuk norma khusus yang mengatur status objek PPJB lunas dalam kepailitan. Norma tersebut dapat ditempatkan dalam perubahan UU Kepailitan dan PKPU atau regulasi pelaksana yang mempunyai dasar delegasi yang jelas, sehingga kriteria perlindungan tidak hanya bergantung pada SEMA dan putusan per kasus.[27]

Pertama, perlu dirumuskan kriteria kumulatif objek PPJB yang dikecualikan dari daftar harta pailit, sekurang-kurangnya: PPJB dibuat secara sah; harga jual beli telah dibayar lunas sesuai bukti yang dapat diverifikasi; objek telah diserahterimakan atau dikuasai secara nyata oleh pembeli; pembeli bertindak dengan itikad baik; dan hambatan AJB/pendaftaran bukan disebabkan oleh pembeli. Rumusan tersebut pada dasarnya menerjemahkan pola yang telah digunakan Mahkamah Agung ke dalam syarat yang lebih transparan.[28]

Kedua, harus ada kewajiban kurator melakukan verifikasi khusus terhadap objek PPJB sebelum memasukkannya ke dalam daftar harta pailit. Verifikasi tersebut perlu memperhatikan kontrak, bukti pelunasan, bukti serah terima, penguasaan, status sertipikat, beban hak tanggungan, serta hubungan objek dengan kreditur lain. Dengan mekanisme tersebut, perlindungan hukum berubah dari perlindungan yang baru bekerja setelah gugatan menjadi perlindungan preventif pada tahap pengurusan harta pailit.[29]

Ketiga, perlu dibentuk mekanisme keberatan cepat terhadap daftar harta pailit untuk pemegang PPJB yang memenuhi kriteria. Mekanisme ini harus memberikan kesempatan kepada pembeli untuk menyerahkan bukti-bukti sebelum objek dilelang atau dibereskan. Hal tersebut

[24] Gustav Radbruch, *Tujuan Hukum*, terj. Shidarta (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 56
[25] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, artikel cit., *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025; I. Amir, artikel cit., *Indonesian Notary*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 514-537.
[26] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, artikel cit., *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025; Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024.
[27] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm. 158-160
[28] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016*, Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7
[29] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, hlm. 2 dan 20

penting untuk menghindari keadaan ketika pembeli harus menunggu proses pemberesan berjalan jauh sebelum mendapatkan perlindungan yang seharusnya dapat diberikan sejak awal.[30]

Keempat, norma baru harus menentukan koordinasi antara kurator, Kantor Pertanahan, PPAT, dan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Setelah objek dikeluarkan dari boedel, proses tidak boleh berhenti pada putusan deklaratif. Harus terdapat jalur implementasi untuk pemecahan sertipikat, pengurusan roya sesuai keadaan jaminan, pembuatan AJB, dan pendaftaran hak. Tanpa desain implementasi, pembeli masih dapat menghadapi ketidakpastian meskipun telah memenangkan perkara.[31]

Kelima, model tersebut harus menjaga keseimbangan dengan kreditur lain. Teori kemanfaatan hukum menuntut agar pengecualian terhadap boedel tidak menjadi instrumen yang memungkinkan debitor dan pembeli melakukan rekayasa transaksi untuk mengosongkan harta pailit. Oleh karena itu, kriteria harus dapat diverifikasi dan transaksi yang dibuat setelah munculnya tanda-tanda kepailitan, transaksi fiktif, atau transaksi yang merugikan kreditur lain tetap tunduk pada pengujian hukum yang tersedia, termasuk mekanisme actio pauliana apabila syaratnya terpenuhi.[32]

Model tersebut dapat dirumuskan sebagai "mekanisme perlindungan PPJB lunas dalam kepailitan" dengan alur: (1) verifikasi PPJB dan bukti pelunasan; (2) verifikasi penguasaan dan itikad baik; (3) pemeriksaan status jaminan; (4) klasifikasi objek sebagai bukan bagian boedel jika seluruh syarat terpenuhi; (5) pemberitahuan dan kesempatan keberatan bagi kreditur terkait; dan (6) pelaksanaan pemecahan, roya sesuai porsi, AJB, serta pendaftaran. Rangkaian ini mempertahankan sistem pendaftaran tanah sekaligus memberikan kepastian mengenai siapa yang bertanggung jawab ketika pengembang gagal menyelesaikan formalitasnya.[33]

## Relevansi Tiga Teori dalam Menilai Model Ideal

Teori perlindungan hukum menuntut agar perlindungan tidak menunggu sampai pembeli memenangkan perkara. Pada tahap preventif, hukum harus memberi pedoman yang cukup jelas kepada kurator dan aparat pertanahan; pada tahap represif, pembeli tetap harus memiliki akses terhadap gugatan untuk mengoreksi tindakan yang memasukkan objek secara keliru ke boedel. Model ideal di atas memperkuat kedua fungsi tersebut secara bersamaan.[34]

Teori kepastian hukum memberikan ukuran kedua. Kepastian tidak hanya berarti adanya aturan, tetapi juga dapat diprediksinya penerapan aturan. Putusan 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst dan 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 menunjukkan bahwa fakta yang secara substansial sama dapat menghasilkan putusan berbeda pada tingkat peradilan. Kehadiran 62 PK/2024 dan 24 K/2025 memperkuat arah interpretasi di tingkat Mahkamah Agung, tetapi perbedaan itu sendiri menunjukkan mengapa norma eksplisit dibutuhkan agar kepastian tidak sepenuhnya bergantung pada litigasi.[35]

Teori kemanfaatan hukum memberikan batas agar perlindungan pembeli tidak berubah menjadi pengorbanan hak kreditur lainnya. Karena itu, pengecualian objek PPJB dari boedel harus

[30] Keysa Aulia Syifa, "Perlindungan Hukum Pembeli dalam PPJB Lunas dalam Hal Objek PPJB Lunas Masuk dalam Daftar Harta Pailit Developer," *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 29-40.
[31] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, "Status Hukum PPJB Berupa Tanah Belum Dipecah yang Dijaminkan Serta Penyelesaiannya...," *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025.
[32] Jeremy Bentham, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (Oxford: Clarendon Press, 1907 [cetakan ulang edisi 1789]), hlm. 1-7
[33] Prilly Priscilia Sahetapy dan Irna Nurhayati, artikel cit., *Notaire*, Vol. 8, No. 3, 2025.
[34] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, hlm. 2 dan 20
[35] Gustav Radbruch, *Tujuan Hukum*, hlm. 56; Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024*.

berbasis pada bukti dan kriteria yang transparan, sementara hak-hak kebendaan kreditur yang sah tetap diselesaikan melalui mekanisme yang diperintahkan hukum. Kemanfaatan hukum dalam konteks ini berarti menurunkan biaya sengketa, mencegah penjualan aset yang secara substantif telah dikuasai pembeli, dan sekaligus menjaga integritas proses pemberesan boedel.[36]

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Pertama, kedudukan hukum objek PPJB tanah dalam kepailitan tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan nama pemegang hak pada sertipikat. PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang mempunyai kekuatan mengikat, sementara AJB dan pendaftaran tetap menjadi mekanisme formal peralihan hak dalam sistem pertanahan. Akan tetapi, ketika PPJB telah dibayar lunas, objek telah dikuasai pembeli, dan pembeli bertindak dengan itikad baik, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan perkembangan putusan Mahkamah Agung memberikan dasar kuat untuk melindungi pembeli dan mengeluarkan objek tersebut dari boedel pailit apabila hambatan formalitas berasal dari pengembang. Putusan 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dipertahankan melalui Putusan 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024 dan pola yang sama kembali muncul dalam Putusan 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025.

Kedua, persoalan utama berada pada ketidakcukupan norma umum dalam mengatur jembatan antara status kontraktual PPJB, status administratif tanah, dan mekanisme harta pailit. Karena itu, model ideal perlu memindahkan substansi perlindungan yang telah terbentuk dalam yurisprudensi ke dalam norma yang lebih eksplisit: menetapkan kriteria kumulatif PPJB yang dapat dikeluarkan dari boedel, mewajibkan kurator melakukan verifikasi substantif, menyediakan mekanisme keberatan yang efektif, dan menjamin koordinasi menuju roya sesuai keadaan jaminan, pemecahan sertipikat, AJB, dan pendaftaran. Model ini tidak menghapus formalitas pertanahan dan tidak mengurangi hak kreditur pemegang jaminan yang sah, tetapi mengatur tahapan penyelesaiannya secara lebih konsisten.

### Saran

Pertama, pembentuk undang-undang perlu mempertimbangkan pembentukan norma khusus mengenai objek PPJB lunas dalam kepailitan pengembang, dengan kriteria yang dapat diverifikasi dan mekanisme yang mengintegrasikan hukum kepailitan serta pendaftaran tanah. Kedua, Mahkamah Agung dan pengadilan perlu mempertahankan konsistensi dalam menerapkan ukuran pembayaran lunas, penguasaan, dan itikad baik, sekaligus menjelaskan hubungan ukuran tersebut dengan hak jaminan dan formalitas pendaftaran. Ketiga, kurator perlu melakukan pemeriksaan substantif sebelum memasukkan objek PPJB ke daftar harta pailit agar perlindungan preventif dapat bekerja dan tidak seluruh persoalan dibebankan kepada pembeli melalui litigasi. Secara operasional, artikel ini mengusulkan penambahan Pasal 16A dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dengan rumusan berikut sebagai usulan akademik, bukan ketentuan hukum yang saat ini berlaku: "(1) Dalam hal terdapat tanah atau unit rumah yang menjadi objek PPJB, Kurator wajib memeriksa keabsahan PPJB, bukti pelunasan, penyerahan atau penguasaan nyata, itikad baik pembeli, status hak atas tanah, dan beban jaminan sebelum menetapkannya sebagai bagian dari harta pailit. (2) Objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diusulkan untuk dikecualikan dari harta pailit apabila persyaratan tersebut terbukti secara kumulatif dan hambatan penyelesaian AJB atau pendaftaran tidak disebabkan oleh pembeli, dengan tetap memperhatikan hak kreditur pemegang jaminan yang sah. (3) Sebelum objek dijual atau dibereskan, Kurator wajib memberi pemberitahuan kepada pembeli dan kreditur terkait serta

[36] Jeremy Bentham, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, hlm. 1-7

menyediakan kesempatan mengajukan keberatan kepada Hakim Pengawas. (4) Penyelesaian objek yang dikecualikan dilakukan melalui koordinasi dengan kreditur pemegang jaminan, PPAT, dan Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan beban jaminan sesuai hukum, pemecahan sertipikat, AJB, dan pendaftaran hak." Usulan tersebut perlu dibahas lebih lanjut dalam proses pembentukan peraturan agar selaras dengan sistematika dan mekanisme keberatan dalam UU Kepailitan dan PKPU.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan kepada semua pihak yang memberikan dukungan akademik dalam penyusunan artikel ini. Penulis juga menghargai kontribusi sumber-sumber hukum, putusan pengadilan, dan literatur ilmiah yang menjadi dasar analisis.

## DAFTAR PUSTAKA

Amir, I. (2022). Status hak atas tanah yang diikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum developer pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017). *Indonesian Notary, 4*(1), 514–537.

Apriandini, D., & Sudiro, A. (2023). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari developer yang dipailitkan. *Binamulia Hukum, 12*(1), 57–64. https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435

Bentham, J. (1907). *An introduction to the principles of morals and legislation*. Clarendon Press. (Karya asli diterbitkan 1789).

Fuady, M. (1999). *Hukum kontrak (Dari sudut pandang hukum bisnis)*. Citra Aditya Bakti.

Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Bina Ilmu.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024a, November 4). *Putusan Nomor 62 PK/Pdt.Sus-Pailit/2024*. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaefc19f8e897ea88c7b303933343130.html

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024b). *Putusan Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025a, March 10). *Putusan Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025*. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaf00854f71b6584bfeb303930393036.html

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025b, September 15). Yurisprudensi MA: Perlindungan pembeli beriktikad baik atas rumah yang belum balik nama dalam kepailitan pengembang. *MARINews*. https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-perlindungan-pembeli-beriktikad-baik-0zs

Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian hukum*. Kencana Prenada Media Group.

Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Pemerintah Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*.

Pemerintah Republik Indonesia. (2021a). *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Pemerintah Republik Indonesia. (2021b). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. (2023, January 5). *Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst*.

Radbruch, G. (2012). *Tujuan hukum* (S. Shidarta, Penerj.). Gramedia Pustaka Utama.

Rahardjo, S. (2003). *Sisi-sisi lain dari hukum di Indonesia*. Kompas.

Sahetapy, P. P., & Nurhayati, I. (2025). Status hukum PPJB berupa tanah belum dipecah yang dijaminkan serta penyelesaiannya untuk melindungi pembeli dalam perkara kepailitan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024). *Notaire, 8*(3). https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.73756

Syifa, K. A. (2025). Perlindungan hukum pembeli dalam PPJB lunas dalam hal objek PPJB lunas masuk dalam daftar harta pailit developer. *Jurnal Hukum Indonesia, 5*(1), 29–40. https://doi.org/10.58344/jhi.v5i1.1698