

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perjanjian Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara merupakan suatu kegiatan dimana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar seharga yang sudah disepakati.<sup>1</sup> Dalam praktik jual beli sudah pasti diperlukan adanya perjanjian. Perjanjian dalam praktiknya sejalan dengan asas konsensualitas. Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa sebuah perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih bersifat mengikat dan melahirkan kewajiban para pihak.<sup>2</sup> Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara diatur mengenai syarat sah perjanjian yang diantaranya adalah terdapat para pihak yang saling mengikatkan diri, para pihak yang ada dalam perjanjian memiliki kecakapan untuk melakukan dan membuat suatu perikatan, terdapat suatu hal tertentu dalam perjanjian, dan dalam perjanjian tersebut terdapat suatu sebab yang halal dan tidak melawan hukum serta beritikad baik.<sup>3</sup>

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan perlu adanya perjanjian yang menaungi. Hal ini bertujuan agar transaksi aman dan tidak merugikan para pihak. Selain itu, perjanjian ini bertujuan agar di kemudian hari dapat dilakukan pengalihan nama dari atas nama penjual ke atas nama pembeli.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Djaja S. Meliala. (2012). *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. Hal. 3.

<sup>2</sup> Sonang Nimrot Jewel. (2013). *Peralihan Hak Atas Rumah Melalui KPR Melalui Jual Beli Dibawah Tangan*. Jurnal Hukum Unnes. Vol. 2, No. 2. Hal. 106.

<sup>3</sup> Dian Samudra. (2021). *Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 K.U.H.Perdara Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 1, No. 1. Hal. 28.

Berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdara dijelaskan bahwa “Hak milik dari sebuah barang yang dijual tidak dapat berpindah tangan haknya ke pembeli, sebelum proses penyerahannya dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara”. Penyerahan (*levering*) menurut Pasal 1475 KUHPerdara “adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual dalam kekuasaan pembeli”. Dalam praktik jual beli penyerahan adalah memindahkahkan hak milik, sedangkan dalam sewa-menyewa, hanya memindahkan hak penguasaan atas bendanya saja.<sup>5</sup>

Pada praktik jual beli tanah dan/atau bangunan pastinya terdapat prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak didalamnya. Prestasi yang harus dipenuhi tersebut yakni penjual yang wajib memberikan objek jual beli, dan pembeli wajib membayarkan atas objek jual beli tanah dan/atau bangunan sejumlah harga yang disetujui penjual dan pembeli. Pada proses jual beli tanah dan/atau bangunan tidak jarang terdapat beberapa hal yang mengakibatkan jual beli tersebut masih belum dapat dituangkan didalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT. Adanya beberapa hal tersebutlah yang mengakibatkan lahirnya sebuah instrumen hukum yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna mengisi adanya kekosongan hukum sebelum dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).<sup>6</sup> Perjanjian

---

<sup>4</sup> Maria Bertha. (2023). *Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Prespektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli*. Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Keagamaan. Vol. 21, No. 1. Hal. 2.

<sup>5</sup> Sonang Nimrot Jewel. Op.Cit. Hal. 107

<sup>6</sup> Sem Sanjaya (2021). *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/2020)*. Jurnal Indonesian Notary. Vol. 3, No. 4. Hal. 49.

Pengikatan Jual Beli terdapat 2 (dua) jenis yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dan tidak lunas.<sup>7</sup>

Pada perkembangannya praktik jual beli yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seringkali mengalami permasalahan. Hal ini terjadi ketika pengembang selaku penjual dinyatakan pailit oleh putusan Pengadilan dan menjadikan seluruh harta benda kekayaannya dijadikan *boedel* pailit selama proses pailit. Perkara ini sama halnya dengan yang ada didalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017.

PT Ladang Rizky Jaya Sentosa merupakan pengembang yang menjual tanah dan bangunan di atasnya. Pada tahun 2013-2014 PT Ladang Rizky Jaya Sentosa menjual beberapa tanah dan bangunan di atasnya dengan diikat oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang salah satunya adalah PPJB Nomor 18 tanggal 16 Januari 2014 yang dibuat oleh Notaris Raden Wedyo Nugroho, S.H. dan sudah terdapat pelunasan yang dibuktikan dengan dikeluarkannya Akta Pelunasan Jual Beli Nomor 17 oleh Notaris Raden Wedyo Nugroho, S.H. pada 19 Juli 2014. Pada PPJB yang telah disepakati tersebut PT Ladang Rizky Jaya Sentosa selaku penjual menjanjikan untuk melakukan balik nama sertifikat setelah adanya pelunasan. Akan tetapi, hingga pembeli melunasi harga yang telah disepakati prestasi untuk balik nama sertifikat ini masih belum dilaksanakan. Kemudian pada 6 April 2016 PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Surabaya melalui Putusan Nomor 11/G.Lain-lain/2015/PN Sby juncto Nomor 02/PKPU/2014

---

<sup>7</sup> Dian Apriandini, Amad Sudiro. (2023). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan*. Jurnal Binamulia Hukum. Vol. 12, No. 1. Hal. 59.

PN Niaga Sby. Adanya putusan tersebut mengakibatkan tanah dan bangunan di atasnya yang telah dibeli oleh para pembeli dari PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dimasukkan dalam daftar *boedel* pailit oleh Kurator. Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 Tim Kurator PT Ladang Rizky Jaya Sentosa mengajukan permohonan kasasi atas gugatan para pembeli tanah dan bangunan dari PT Ladang Rizky Jaya Sentosa tentang tanah dan bangunan para pembeli yang dijadikan *boedel* pailit padahal transaksi jual beli dilakukan sebelum PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dinyatakan pailit dan telah dibayar lunas. Adanya sengketa tersebut menimbulkan kerugian bagi para pembeli tanah dan bangunan karena harta kekayaan dijadikan *boedel* pailiti dengan melawan hukum.

Kebaruan (*novelty*) penelitian hukum ini adalah tentang bagaimana kedudukan hukum dari sebuah perjanjian jual beli yang objeknya masuk kedalam *boedel* pailit, dengan menganalisis keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit dan akibat hukum bagi para pihak yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit ini sehingga memberikan keadilan bagi para pembeli tanah dan/atau bangunan yang sesuai dengan yang diperjanjikan sebelum sebuah PT dinyatakan pailit.

Pada penelitian sebelumnya telah dibahas topik yang sama dengan penelitian hukum ini diantaranya :

1. Jurnal *Indonesian Notary* (Vol. 4 No. 1) yang ditulis oleh Irdayanti Amir tahun 2022 dengan judul “Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)”. Penelitian ini memiliki studi putusan yang sama namun yang menjadi perbedaan pada penelitian ini lebih menganalisis terkait bagaimana hak atas tanah yang diikatkan PPJB sebelum *developer* pailit dan implikasi hukum dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017.<sup>8</sup>
2. Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol. 5 No. 1) yang ditulis oleh Ratu Ikah Saribunan, dan Jum Anggriani pada Januari, 2023 dengan judul “Status Hukum Tanah Yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dimasukkan Dalam *Boedel* Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021)”. Pada jurnal tersebut memiliki topik yang sama namun lebih menganalisis terkait pengaturan hukum *boedel* pailit yang dibuat atas PPJB lunas dan akibat hukum kurator yang memasukkan tanah dan bangunan atas dasar PPJB lunas ke dalam *boedel* pailit.<sup>9</sup>

Berdasarkan pemaparan diatas penulis tertarik untuk meneliti dan membahas perkara tersebut kedalam suatu karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul “KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

---

<sup>8</sup> Irdayanti Amir. (2022). *Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)*. Jurnal *Indonesian Notary*. Vol. 4, No. 1.

<sup>9</sup> Ikah Saribunan, Jum Anggriani. (2023). *Status Hukum Tanah Yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021)*. Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol. 5, No. 1.

DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL* PAILIT  
(Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)”.  
.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, diantaranya:

1. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu mendeskripsikan serta memperjelas pemahaman bagaimana peranan hukum dalam mengatur setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi dan memperluas ilmu pengetahuan tentang perjanjian jual beli serta kedudukan hukum apabila objek dari perjanjian jual beli tanah dan

bangunan dijadikan boedel pailit. Diharapkan pula dapat menjadi acuan yang signifikan dalam penulisan karya ilmiah.

## 2. Manfaat Praktis

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan masyarakat sebagai sumber acuan dan informasi dalam melakukan jual beli tanah dan/atau bangunan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan objeknya masuk *boedel* pailit.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan acuan dalam memecahkan persoalan tentang keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit.

## 1.5 Tinjauan Pustaka

### 1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Keabsahan

Keabsahan mengacu pada bentuk pengakuan daripada sebuah hal yang diyakinini benar, legal, dan sah. Keabsahan adalah suatu hal yang diyakinini benar menurut Undang-undang dan tidak diragukan akan kebenarannya.<sup>10</sup> Adanya istilah keabsahan berasal dari terjemahan istilah hukum Belanda "*rechtmatig*" yang dapat diartikan sebagai "berdasarkan atas hukum". Istilah keabsahan dalam bahasa Inggris disebut dengan "*legality*" yang artinya adalah "*lawfulness*" atau sesuai dengan hukum. Konsep keabsahan ini muncul ketika lahirnya sebuah konsep negara hukum (*rechtsstaat*) dimana konsep tersebut mengharuskan tindakan

---

<sup>10</sup> Liga Sabrina Luntungan. (2013). *Keabsahan Alat Bukti Short Message Service (SMS) Dan Surat Elektronik Dalam Kasus Pidana*. Jurnal *Lex Crimen*. Vol. 2, No. 2. Hal. 134.

pemerintah sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur (*rechtmatig van het bestuur*). Inti konsep negara hukum tersebut yakni adanya penerapan prinsip legalitas pada setiap tindakan hukum pemerintah. Oleh karena itulah istilah keabsahan ini berkaitan erat dengan tujuan melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah.<sup>11</sup>

### 1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerduta dengan judul “Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak Dan Perjanjian.” Pada KUHPerduta digunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal tersebut menjelaskan bahwa kontrak dan perjanjian memiliki makna yang sama. Perjanjian memiliki pengertian yang beraneka ragam, diantaranya:

Menurut yang tertera dalam Pasal 1313 KUHPerduta, perjanjian didefinisikan sebagai: “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.” Menurut subekti “perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana pihak satu berhak menuntut pihak lain untuk melakukan sesuatu yang diperjanjikan.”<sup>12</sup> Berikutnya terdapat beberapa pengertian perjanjian menurut para ahli:<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Sofyan Hadi, Tomy Michael. (2017). *Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*. Jurnal Cita Hukum. Vol. 5, No. 2. Hal. 3

<sup>12</sup> Retna Gumanti. (2012). *Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerduta)*. Jurnal Pelangi Ilmu. Vol. 5, No.1. Hal. 2.

<sup>13</sup> Ibid. Retna Gumanti. Hal. 3.



1. Sri Soedewi Masjehoen Sofwan berpendapat bahwa perjanjian merupakan “sebuah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”
2. R Wirjono Prodjodikoro menyebutkan bahwa “suatu perjanjian berarti suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal yang dituntut oleh pihak lain dalam perjanjian.”
3. A, Qirom Samsudin Meliala menjelaskan bahwa perjanjian adalah “peristiwa hukum dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dimana seseorang saling berjanji untuk melakukan suatu hal.”
4. Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa perjanjian adalah sebuah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang ada berdasarkan kata sepakat dan menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan pendapat-pendapat yang telah dipaparkan, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah sebuah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang dimana mengikat dan melahirkan akibat hukum bagi para pihak didalamnya.

### **1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Pada praktik jual beli di hadapan Notaris/PPAT secara garis besar terdapat beberapa proses yang harus dilalui. Proses tersebut diantaranya pembayaran pajak penjual dan pembeli, cek fisik keaslian sertipikat

tanah, penandatanganan AJB, dan sebagainya.<sup>14</sup> Dalam proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT tidak jarang terdapat beberapa hal yang mengakibatkan jual beli tersebut masih belum dapat dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT.<sup>15</sup> Oleh karena hal tersebut maka Notaris/PPAT memberi solusi berupa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>16</sup> PPJB dibuat sebagai bentuk pengikatan diri antara para pihak dalam jual beli. PPJB merupakan perjanjian tak bernama (*innominaal*) yang berkembang sejalan dengan masyarakat dalam membeli tanah dan bangunan di atasnya.<sup>17</sup>

Pengaturan terkait PPJB diatur dalam Pasal 1 Ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang berbunyi “PPJB merupakan sebuah kesepakatan antara pihak pembangunan dan setiap orang guna melakukan kegiatan jual beli rumah atau sebuah satuan rumah susun yang dilakukan oleh pihak pembangunan proses pembangunan untuk rumah susun dan pada saat proses pembangunan untuk rumah tunggal yang dibuat di hadapan notaris”. Menurut R Subekti (1998) PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum

---

<sup>14</sup> Rahmat Ramadhani. (2022). *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Kajian Hukum. Vol. 2, No. 1. Hal. 47

<sup>15</sup> Sem Sanjaya. Loc.Cit.

<sup>16</sup> Rahmat Ramadhani. Loc.Cit.

<sup>17</sup> Arivan Halim. (2022). *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling*. Jurnal Hukum Universitas Krisnadwipayana. Vol. 1, No. 2. Hal. 54.

dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum melakukan praktik jual beli yang diantaranya sertipikat belum ada, dan belum terjadinya pelunasan harga.

Beberapa hal yang mengakibatkan para pihak dalam proses jual beli membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pada objek PPJB masih belum dapat dilakukan pembayaran secara penuh atau lunas, berkas administrasi belum dapat dilengkapi, objek PPJB masih belum dapat dikuasi oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dan nilai objek PPJB masih belum ada kesepakatan oleh para pihak.

Pada praktiknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat 2 (dua) yakni:<sup>18</sup>

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas merupakan pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah lunas, namun masih belum bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT dikarenakan ada beberapa hal yang belum selesai.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Belum Lunas

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum lunas merupakan pengikatan jual beli yang isinya masih berupa

---

<sup>18</sup> Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, & Rosma Mediana Pasaribu. (2021). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan*. Jurnal Rectum. Vol. 3, No. 2. Hal. 240.

janji-janji antara para pihak karena pembayarannya masih belum lunas.

#### **1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan**

##### **1.5.4.1 Perjanjian Jual Beli Secara Umum**

Adanya istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota jual beli merupakan “sebuah perjanjian dimana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya membayar seharga yang sudah dijanjikan.” Berdasarkan KUHPerdota sebuah perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban bagi penjual dan pembeli diantaranya, yakni:

##### 1. Kewajiban Penjual

###### 1) Penyerahan benda yang dijual

- a. Berdasarkan Pasal 1475 KUHPerdota dijelaskan bahwa penyerahan adalah “pemindahan hak milik benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan pembeli.”

###### 2) Penanggungan

- a. Menurut Pasal 1491 KUHPerdota kewajiban penanggungan penjual terhadap pembeli yakni:

- 3) Penguasaan barang yang telah dijual dapat dilakukan secara aman dan tenteram;

- 4) Menjamin tidak adanya kecacatan tersembunyi dari barang yang dijual atau yang serupa sehingga menimbulkan alasan pembeli untuk membatalkan pembelian.

## 2. Kewajiban Pembeli

Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdota kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah dijanjikan dalam perjanjian. Kewajiban membayar ini termasuk juga dalam tindakan melengkapi dan mengambil langkah-langkah sesuai dengan yang disebutkan dalam perjanjian.<sup>19</sup> Selain itu kewajiban dari pembeli adalah membayar harga barang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, serta memikul biaya yang ditimbulkan dari jual beli misalnya ongkos kirim, biaya akta, dan sebagainya kecuali telah diatur dalam perjanjian sebaliknya.

Berdasarkan poin kewajiban diatas maka dapat diartikan bahwa perjanjian jual beli menurut KUHPerdota belum termasuk proses memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila sudah dilakukan *levering* atau penyerahan. Oleh karena itu dapat

---

<sup>19</sup> Triyana Syahfitri, Wandu. (2018). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Jurnal Hukum *Das Sollen* Universitas Islam Indragiri. Hal. 9.

disimpulkan bahwa dalam sistem KUHPerdato *levering* adalah upaya hukum guna memindahkan hak milik.

#### **1.5.4.2 Pengertian Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan**

Pada KUHPerdato Pasal 1457 dijelaskan jual beli yang dianut hukum perdata adalah bersifat *obligatoir*. Sifat tersebut berarti bahwa perjanjian jual beli hanya membebaskan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Dapat diartikan bahwa perpindahan hak baru terjadi setelah dilakukan proses *levering* atau penyerahan.<sup>20</sup> Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPerdato menjelaskan bahwa jual beli tetap dianggap terjadi meskipun tanah belum diserahkan dan bahkan pembayaran belum dilakukan. Perlu adanya upaya hukum lagi yang dilakukan berupa penyerahan yang prosedurnya diatur pada peraturan lain lagi.

Jual beli tanah dalam Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dijelaskan bahwa pengertian jual beli tanah dalam UUPA tidak lain dengan pengertian jual beli tanah dalam hukum adat.<sup>21</sup> Disebutkan dalam Pasal 5 UUPA yakni, “hukum yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa merupakan hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, berdasarkan persatuan negara, dengan soialisme dan peratuan-

---

<sup>20</sup> Soedharyo Soimin. (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 86.

<sup>21</sup> Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 149.

peraturan Indonesia, yang tercantum dalam Undang-undang ini dan peraturan lainnya”. Hukum adat yang dimaksud dalam penjelasan Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah disempurnakan, dihilangkan cacat-cacatnya, dan telah diberi sifat Nasional.

Berdasarkan hukum adat jual beli tanah merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang disini bermaksud pemindahan hak tersebut dilakukan secara terbuka dihadapan kepala adat yang memiliki peran sebagai pejabat penanggung keteraturan pemindahan hak tersebut. Tunai memiliki arti tindakan pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara serentak atau bersamaan. Apabila pembeli tidak membayarkan harga secara lunas maka hubungan antara penjual dan pembeli menjadi hubungan utang piutang.

#### **1.5.4.3 Syarat Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan**

Jual beli tanah dalam Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dijelaskan bahwa pengertian jual beli tanah dalam UUPA tidak lain dengan pengertian jual beli tanah dalam hukum adat.<sup>22</sup> Jual beli tanah dan/atau bangunan menurut hukum adat adalah proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan terdapat 2

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi. Loc.Cit.

(dua) syarat yang harus dipenuhi yakni syarat materiil dan formil.<sup>23</sup>

Syarat materiil adalah syarat yang menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli tanah tersebut yang diantaranya adalah pembeli berhak untuk menerima hak sebagai pembeli sesuai syarat untuk membeli tanah yang akan dibeli. Penentu berhak atau tidaknya pembeli untuk memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya ini tergantung hak apa yang melekat pada tanah tersebut. Hak yang melekat tersebut bisa hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Syarat materiil selanjutnya adalah penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang akan diperjualbelikan. Penjual yang berhak untuk menjual sebidang tanah adalah seorang yang memiliki hak atas tanah tersebut atau disebut sebagai pemilik. Apabila pemilik hanya satu maka pemilik tersebut dapat melakukan jual beli atas tanahnya, dan apabila terdapat dua pemilik maka jual beli harus dilakukan oleh kedua pemilik bukan salah satu saja. Syarat materiil berikutnya adalah tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. Berdasarkan ketentuan UUPA hak atas tanah yang dapat

---

<sup>23</sup> Fauziah Aprilia Nusi. (2018). *Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*. Jurnal *Lex Privatum*. Vol. 6, No. 9. Hal. 117.



dilakukan peralihan hak diantaranya adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.<sup>24</sup>

Apabila syarat materiil telah terpenuhi maka syarat yang perlu dipenuhi adalah syarat formil. Syarat formil yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah AJB harus dibuat oleh PPAT. Pembuatan AJB harus dihadiri oleh para pihak yang ada dalam jual beli atau terdapat kuasa yang sah daripada penjual dan pembeli, serta diperlukan adanya 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

## **1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Kepailitan**

### **1.5.5.1 Pengertian Kepailitan**

Kepailitan berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah “sebuah sita umum dari seluruh kekayaan debitor pailit yang pemberesan hartanya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim”. Berbeda dengan kepailitan, pailit merupakan sebuah keadaan dimana seorang debitor tidak mampu untuk membayar utang-utangnya

---

<sup>24</sup> Putri Wijayanti, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih. (2017). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)*. Jurnal Hukum Diponegoro. Vol. 6, No. 2. Hal. 3.

terhadap para kreditor. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pentingnya pengaturan tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yakni guna menghindari:<sup>25</sup>

1. Adanya sengketa perebutan harta dari debitor apabila ada beberapa kreditor yang menagih utang dalam waktu yang sama.
2. Terjadinya penjualan barang milik debitor oleh kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan tanpa memperhatikan kepentingan debitor dan kreditor lain.
3. Terjadi kecurangan yang dilakukan oleh salah satu kreditor atau bahkan oleh debitor sendiri.

Oleh karena itu kepailitan ada untuk menjadi suatu jalan keluar atas persoalan utang piutang yang dialami oleh kreditor. Apabila debitor merasa tidak mampu untuk melunasi utangnya pada para kreditor maka jalan pertama yang dapat ditempuh oleh debitor tersebut adalah mengajukan permohonan pailit atas dirinya. Apabila seorang debitor memiliki beberapa kreditor maka para kreditornya akan berlomba-lomba untuk pelunasan terhadap tagihannya dengan sesuai prosedur maupun tidak. Terjadinya hal tersebut mengakibatkan kreditor yang datang belakangan tidak

---

<sup>25</sup> Dedy Tri Hartono. (2016). *Perlindungan Hukum Kreditor Berdasarkan Undang-Undang Kepailitan*. Jurnal Ilmu Hukum *Legal Opinion*. Vol. 4, No. 1. Hal. 2.

mendapatkan pembayaran atas tagihannya karena harta kekayaan debitor telah diambil untuk pelunasan oleh kreditor yang telah lebih dahulu datang. Hal ini jelas tidak adil dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Maka dari itu didirikannya lembaga yang mengatur tata cara penyelesaian kepailitan dengan adil. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit adalah debitor sendiri, Kejaksaan untuk kepentingan umum, para kreditor, Bank Indonesia apabila debitor adalah bank, Badan Pengawas Pasar Modal, dan Menteri Keuangan.

#### **1.5.5.2 Pengertian *Boedel Pailit***

*Boedel* pailit atau bisa disebut sebagai harta pailit merupakan harta kekayaan dari seorang yang dinyatakan pailit.<sup>26</sup> Pada praktik penyelesaian perkara kepailitan, harta pailit ini akan dibereskan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas. Pelaksanaan pemberesan harta pailit ini baru dapat dilakukan apabila debitor pailit benar-benar dalam keadaan tidak mampu untuk membayar setelah putusan pailit dinyatakan atau biasa dikenal dengan istilah *insolvency*.

---

<sup>26</sup> Rahmawati Yuris Adhia, dkk. (2021). *Tanggung Jawab Kurator Dalam Sita Boedel Pailit Oleh Negara (Kejaksaan) (Kasus PT Aliga Internasional Pratama Nomor 156K/Pdt.Sus-Pailit/2015)*. Jurnal Hukum Diponegoro. Vol. 10, No. 1. Hal. 223.

Pada Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dijelaskan bahwa kepailitan terdiri dari harta kekayaan debitor yang diperoleh pada saat putusan pailit dinyatakan dan yang diperoleh selama kepailitan berlangsung. Sejak putusan pailit dinyatakan maka Kurator berwenang untuk melakukan pemberesan terhadap harta pailit meskipun sedang diajukan upaya kasasi dan peninjauan ulang terhadap putusan tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Kurator dalam melaksanakan pemberesan harta pailit harus menjual dengan harga tertinggi, kemudian memutuskan mana harta yang harus dijual segera dan mana yang harus disimpan terlebih dahulu. Hal ini dikarenakan terdapat beberapa barang yang nilainya akan meningkat di kemudian hari. Selain itu, Kurator juga harus kreatif untuk mendapatkan harga tertinggi dari penjualan atas harta pailit. Penjualan harta pailit ini selanjutnya akan ditambahkan dengan hasil penagihan utang kemudian dikurangi biaya pailit dan utang harta pailit. Setelah itu, sisa hasil penjualan ini akan dibagikan kepada para kreditor.<sup>27</sup>

### **1.5.5.3 Syarat Permohonan Pailit**

---

<sup>27</sup> Rahmawati Yuris Adhia, dkk. Loc.Cit.

Lembaga yang berwenang dalam penyelesaian perkara pailit adalah Pengadilan Niaga. Dalam proses beracara di Pengadilan Niaga penyelesaian permohonan kepailitan menganut sistem pembuktian sederhana.<sup>28</sup> Seperti halnya yang telah dijelaskan pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa pemeriksaan perkara kepailitan berlangsung lebih cepat dikarenakan Undang-undang kepailitan membatasi waktu proses kepailitan. Cepatnya waktu pemeriksaan kepailitan ini juga dipengaruhi oleh sistem pembuktian yang bersifat sederhana sesuai dengan yang ada dalam Undang-undang kepailitan.

Sebuah permohonan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta yang dimana dapat membuktikan bahwa secara sederhana pernyataan dinyatakan pailit telah terpenuhi. Syarat dapat dinyatakan pailit diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diantaranya adalah debitor memiliki setidaknya 2 (dua) atau lebih kreditor, dan terdapat utang yang sudah jatuh tempo dan utang tersebut dapat ditagih.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Jenis Penelitian dan Tipe Penelitian**

---

<sup>28</sup> Dr. Bernard Nainggolan. (2014). *Peranan Kurator Dalam Pemberesan Boedel Pailit*. Bandung: PT Alumni. Hal. 4.

Penelitian adalah terjemahan dari kata *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari) yang digabung menjadi kata *research* yang memiliki arti mencari kembali. Oleh karena hal itu, penelitian dapat diartikan sebagai “upaya pencarian.” Pencarian ini pada dasarnya adalah pencarian pengetahuan yang benar.<sup>30</sup> Sama halnya dengan penelitian pada umumnya, penelitian hukum adalah sebuah tahapan guna menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan juga doktrin hukum guna menyelesaikan isuhukum yang muncul di lingkup masyarakat.<sup>31</sup> Dengan adanya penelitian ini maka hukum dapat dikembangkan dan dapat diimplementasikan dalam setiap persoalan hukum yang timbul di kehidupan masyarakat sehingga terbentuklah suatu kepastian hukum. Metode penelitian ditujukan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala, atau masalah dengan melakukan analisis mendalam terhadap persoalan tersebut, dan kemudian digunakan sebagai usaha pemecahan persoalan yang ada.<sup>32</sup>

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah yuridis normatif, dimana hukum diteorikan seperti apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum itu diteorikan sebagai suatu aturan yang menjadi acuan manusia dalam berperilaku yang pantas. Penelitian hukum yuridis normatif ini berdasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder, yang dimana penelitian ini mengacu pada norma-norma yang diatur dalam peraturan

perundang-undangan.<sup>29</sup>

Pada proses pemecahan persoalan yang ada dalam topik skripsi ini penulis menggunakan pendekatan sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji semua peraturan perundang-undangan serta regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>30</sup>

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konseptual dalam penelitian yuridis normatif berasal dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>31</sup> Tujuan penulis menggunakan pendekatan konseptual karena agar dapat melihat bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan yang objeknya masuk *boedel* pailit ditinjau dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum sehingga dapat menjadi bahan untuk penyelesaian isu hukum yang ada.

### 1.6.2 Sumber Data / Bahan Hukum

Adapun sumber data dalam penelitian ini yaitu:

---

<sup>29</sup> Amiruddin & Zainal Asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 118

<sup>30</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hal. 157.

<sup>31</sup> Dr. Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. Hal. 57.

1. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang sifatnya otoritatif, yang berarti sumber hukum ini memiliki otoritas atau menjadi sumber utama sebagai bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini.<sup>32</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah:

1) Undang-undang

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang; dan
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.

2) Perundang-undangan

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>32</sup> Johnny Ibrahim. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. Hal. 302



2. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang terdiri dari buku-buku, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana (doktrin), kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.<sup>33</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian ini, diantaranya:

- 1) Buku yang berisi teori, pendapat, dan analisis dalam lingkup hukum yang relevan dengan penelitian ini;
- 2) Karya Tulis Ilmiah yang berupa jurnal hukum, skripsi, tesis, dan disertasi yang berkaitan dengan lingkup pembahasan dalam penelitian ini;
- 3) Data dan dokumen yang didapat dari Pengadilan Niaga Surabaya;
- 4) Data dan dokumen yang didapat dari Kantor Advokat Sumarso & Partners; dan
- 5) Hasil wawancara dengan Bapak Sumarso, S.H., M.H. selaku kurator pada Tim Kurator PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dan Bapak Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum. selaku Hakim pada Pengadilan Niaga Surabaya.

### **1.6.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Dalam penelitian hukum, guna mendapatkan hasil yang objektif serta dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan

---

<sup>33</sup> Ibid., Hal. 295.

kebenarannya maka perlu dilakukan pengumpulan data yang dimana menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan / Dokumen

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data sekunder yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang digunakan dalam karya ilmiah. Data-data tersebut dapat ditemukan dari buku, artikel, dan bahan bacaan lainnya yang relevan dengan topik penelitian yang diambil. Hal ini bertujuan untuk memperdalam subjek maupun objek penelitian yang dibahas. Penelitian ini juga dapat dilakukan dengan wawancara dengan narasumber.

2. Wawancara

Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan adanya sesi tanya jawab bersama narasumber yang berkompeten dan relevan dalam objek penelitian. Hal ini dilakukan guna mendukung keakuratan data dan juga jalannya penelitian. Penulis dalam penelitian ini melakukan wawancara dengan terlebih dahulu membuat daftar pertanyaan agar dapat memperoleh informasi yang akurat terhadap topik yang diteliti. Pada penelitian ini narasumber yang penulis wawancara adalah Bapak Sumarso, S.H., M.H. selaku Kurator pada Tim Kurator PT Ladang Rizky Jaya Sentosa, dan Bapak Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum. selaku Hakim pada Pengadilan Niaga Surabaya.

#### 1.6.4 Metode Analisis Data

Penulis setelah mengumpulkan data primer dan sekunder selanjutnya melakukan analisis terhadap data tersebut. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah sebuah metode analisis data deskriptif analitis yang merujuk pada suatu persoalan tertentu yang dikaitkan dengan literatur dan pendapat para pakar hukum maupun berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>34</sup> Data yang telah dikumpulkan tersebut dianalisis sebagaimana dilakukan dengan metode deskriptif analitis terhadap pendekatan primer, sekunder, dan tersier sebagai kegiatan dalam menganalisis data yang memuat isi dan struktur hukum positif dengan menentukan isi dan makna dalam aturan hukum guna dijadikan rujukan atau dasar dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi obyek penelitian.<sup>35</sup>

#### 1.6.5 Sistematika Penulisan

Penulis terlebih dahulu menjelaskan terkait sistematika penulisan. Sistematika penulisan ini dibuat agar mewujudkan suatu bentuk penulisan skripsi yang baik sehingga memudahkan pembaca dalam memahami isi skripsi ini. Sistematika penulisan skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK**

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. (1990). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press. Hal. 29.

<sup>35</sup> *Op.cit.* Zainuddin Ali. Hal 106.

**BOEDEL PAILIT (Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)**” ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yang dijabarkan sebagai berikut:

*Bab Pertama*, bab ini berisi pendahuluan yang menjelaskan gambaran umum tentang permasalahan yang menjadi topik penelitian. Pada bab ini dibagi lagi menjadi beberapa sub-bab yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustakan, metode penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif, dan sistematika penulisan.

*Bab Kedua*, pada bab ini penulis membahas terkait isi rumusan masalah pertama mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit, dimana pembahasan rumusan masalah pertama ini akan membahas keabsahan daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit yang ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdara.

*Bab Ketiga*, pada bab ini penulis menjelaskan terkait isi rumusan rumusan masalah kedua mengenai akibat hukum dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk *boedel* pailit. dimana pembahasan rumusan masalah pertama ini akan dibagi lagi menjadi 2 (dua) sub-bab. Pada sub-bab pertama penulis menguraikan terkait apa akibat hukum dari adanya sebuah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang akan dijelaskan mengenai syarat subjektif dan objektif dari perjanjian itu sendiri. Kemudian pada sub-bab kedua penulis

menguraikan terkait akibat bagi para pihak yang ada didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

*Bab Keempat*, bab ini merupakan bab penutup dari skripsi yang didalamnya berisi kesimpulan dan saran atas persoalan yang diteliti. Pada bab ini akan menjelaskan kesimpulan dari isi bab-bab sebelumnya dan saran yang dapat memberikan manfaat terhadap penyelesaian pokok permasalahan yang diteliti.

### 1.6.6 Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	Nov-23				Des-23				Jan-24				Feb-24	Mar-24	Apr-24
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
1	Pengajuan Judul															
2	Acc Judul															
3	Pengumpulan Data															
4	Penulisan Proposal dan Bimbingan															
5	Seminar Proposal															
6	Revisi Proposal															
7	Pengumpulan Revisi Proposal															
8	Penulisan Skripsi dan Bimbingan															
9	Sidang Skripsi															

*Tabel 1 Jadwal Penelitian*