

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL* PAILIT**

(Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)

SKRIPSI



Oleh :

ALIYAH SAMANTHA MACHFUDI
NPM. 20071010167

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN/SIDANG
SKRIPSI
KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK BOEDEL PAILIT
(Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)**

Oleh:

Aliyah Samantha Machfudi

NPM. 20071010167

**Telah disetujui untuk mengikuti Ujian/Sidang Skripsi
pada tanggal 19 Maret 2024**

Menyetujui,

PEMBIMBING

Wiwit Yulianingsih, S.H., M.Kn.

NIP. 19750708 202121 2 00 1

Mengetahui,

DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP 19680116 199403 2001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK BOEDEL PAILIT
(Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)

Oleh:

Aliyah Samantha Machfudi
NPM. 20071010167

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada 25 April 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 00 1

Adhiva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2003

2.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19660902 199203 1001

3.

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 00 1

Mengetahui,
DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP 19680116 199403 2001

HALAMAN REVISI SKRIPSI
KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL* PAILIT
(Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)

Oleh:

Aliyah Samantha Machfudi
NPM. 20071010167

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada 25 April 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Wiwit Yulfaningsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 00 1

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2003

2.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

3.

Wiwit Yulfaningsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 00 1

Mengetahui,
DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP 19680116 199403 2001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aliyah Samantha Machfudi
Tempat, tanggal lahir : Surabaya, 13 Oktober 2002
NPM : 20071010167
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Kebangsren IV No. 17 Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul:
“KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL* PAILIT (Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)”

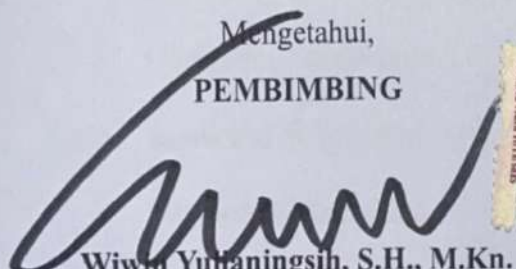
dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.


Surabaya, 19 Maret 2024

Mengetahui,
PEMBIMBING


Wiwin Yullaningsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 00 1



PENELITI


Aliyah Samantha M
NPM 20071010167

KATA PENGANTAR

Ucapan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah menyertai dan memberkati penulis dengan rahmat dan kasih karunia-Nya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL* PAILIT (Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)**. Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Strata Satu Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Di samping itu tujuan lain dari penulisan skripsi ini untuk menambah wawasan penulis dan pembaca secara khusus terkait kedudukan hukum objek jual beli yang dijadikan sebagai *boedel* pailit.

Skripsi ini dapat terselesaikan dengan adanya bantuan maupun bimbingan serta semangat yang memotivasi dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

4. Ibu Dr. Hervina P., S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan baik berupa masukan, saran serta arahan terhadap penulis sehingga skripsi dapat terselesaikan;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membimbing penulis selama proses penulisan skripsi ini;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Seminar yang telah memberikan evaluasi, kritik serta saran yang sangat penting kepada penulis untuk kedepannya;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi;
10. Orang tua penulis yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan maksimal baik material maupun inmaterial atas segala proses yang penulis jalani untuk meraih masa depan yang gemilang dan juga atas segala dukungan doa;
11. Adik penulis yang selalu mendukung penulis dalam menjalani proses penulisan skripsi dan yang mendoakan penulis untuk mencapai yang terbaik;

12. Teman-teman satu bimbingan yang sudah berjuang bersama melewati rangkaian proses penulisan skripsi;
13. Nisa, Alya, Alfrida, Missel, Khezia, Irfan, Gilang, dan Athasya selaku teman penulis yang selalu siap mendengarkan segala keluh kesah penulis serta memberikan semangat dalam menjalani proses penulisan skripsi;
14. Teman-Teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur terkhusus teman kelompok bimbingan skripsi penulis dan teman menuju sarjana yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyusun skripsi ini;
15. Saudara-saudara, dan semua keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa yang terbaik untuk penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini; dan
16. Pihak - pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Pada akhirnya penulis harap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca. Oleh karena itu, masukan, saran dan kritik yang membangun Penulis terima dengan sepenuh hati. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat terhadap seluruh pihak.

Surabaya, Maret 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN REVISI SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
LAMPIRAN	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Tinjauan Pustaka	7
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Keabsahan	7
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	8
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	9
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dan / Atau Bangunan	12

1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Kepailitan	17
1.6 Metode Penelitian	21
1.6.1 Jenis Dan Tipe Penelitian	21
1.6.2 Sumber Data / Bahan Hukum	23
1.6.3 Metode Pengumpulan Dan Pengolahan Data	25
1.6.4 Metode Analisis Data	27
1.6.5 Sistematika Penulisan	27
1.6.6 Jadwal Penelitian	30
BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK <i>BOEDEL</i> PAILIT DITINJAU DARI PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA)	31
BAB III AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG OBJEKNYA MASUK <i>BOEDEL</i> PAILIT	52
3.1 Akibat Hukum Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)	52
3.2 Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Objeknya Masuk <i>Boedel</i> Pailit Pada Aspek Status Pembeli	60
BAB IV PENUTUP	73
4.1 Kesimpulan	73
4.2 Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Tabel Jadwal Penelitian	30
---------	---------------------------------	----

LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 3 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Sementara
- Lampiran 6 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 8 : Hasil Turnitin
- Lampiran 9 : LoA
- Lampiran 10 : Lembar Revisi Penguji I
- Lampiran 11 : Lembar Revisi Penguji II
- Lampiran 12 : Lembar Revisi Penguji III

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA
TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Aliyah Samantha Machfudi
NPM : 20071010167
Tempat, Tanggal lahir : Surabaya, 13 Oktober 2002
Program Studi : Strata1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN YANG OBJEKNYA MASUK *BOEDEL PAILIT*
(Studi Putusan 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)**

ABSTRAKSI

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah sebuah kesepakatan antara pihak pembangunan atau penjual dengan pembeli guna melakukan kegiatan jual beli tanah dan/atau bangunan yang dibuat di hadapan Notaris. Pada perkembangannya praktik jual beli yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seringkali mengalami permasalahan. Penelitian ini akan membahas masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap boedel pailit. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang berdasar pada peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan pendapat para ahli. Penulis mengumpulkan data primer dan sekunder yang kemudian dianalisis secara kualitatif, yakni mengaitkan data deskriptif dengan suatu persoalan tertentu yang dikaitkan dengan literatur dan pendapat para pakar hukum maupun berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil dari penelitian ini menjelaskan terkait keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk boedel pailit dan akibat hukum dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masuk boedel pailit. Dari analisis tersebut diperoleh kesimpulan bahwa sebuah perjanjian yang objeknya masuk boedel pailit adalah perjanjian yang tidak sah karena tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pihak-pihak dalam jual beli agar lebih memperhatikan syarat-syarat yang ada sebelum membuat sebuah perjanjian jual beli.

Kata kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Keabsahan Perjanjian, Boedel Pailit*