

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Analisis Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Bawah Tangan Terhadap Penetapan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Kepada Pengembang”**. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulisan, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan kritik dan masukan yang sangat berarti bagi penulisan Tugas Akhir ini, serta telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
5. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.

6. Bapak Joko Supriyanto dan Ibu Ratimah selaku Orang Tua penulis dan seluruh keluarga, atas dukungan doa yang tidak pernah putus dan motivasi yang diberikan kepada penulis untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Ervan Afiat Sentosa, S.H. selaku kekasih tercinta penulis yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Teman-Teman seperjuangan Wendy Caroline, Mety Salim, Nisa Afrilla Furi, Ika Veronika, teman-teman di Magister Kenotariatan, sahabat penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu, teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selama ini selalu memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia.

Jakarta, 04 Januari 2019

Prisca Reszky Wirmanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR	
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
BAB I	PENDAHULUAN..... 1
	1.1 Latar Belakang..... 1
	1.2 Rumusan Masalah 15
	1.3 Tujuan Penelitian..... 16
	1.4 Kegunaan Penelitian..... 16
	1.5 Sistematika Penulisan..... 17
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA..... 19
	2.1 Perjanjian Pada Umumnya..... 19
	2.1.1 Pengertian Perjanjian..... 19
	2.1.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian..... 22
	2.1.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian..... 25
	2.1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 28
	2.2 Tinjauan Umum Pailit..... 30
	2.2.1 Pengertian Pailit..... 30
	2.2.2 Para Pihak Dalam Proses Kepailitan..... 35
	2.2.3 Syarat-Syarat Dalam Kepailitan..... 43
	2.3 Proses Pendaftarkan Tanah..... 43
	2.3.1 Pendaftaran Hak Atas Tanah..... 43
	2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah..... 54
	2.3.3 Sertipikat Hak Atas Tanah..... 62
BAB III	METODE PENELITIAN..... 66
	3.1 Jenis Penelitian..... 66
	3.2 Metode Pendekatan..... 66
	3.3 Jenis Data atau Bahan Hukum..... 67
	3.4 Teknik Pengumpulan Data..... 68
	3.5 Analisa Data atau Analisa Bahan Hukum..... 68
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS 70
	4.1 Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dibawah Tangan Sebagai Alas Hak Untuk Permohonan Hak Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat.... 70
	4.2 Akibat Hukum Dari Permohonan Sertipikat Hak Atas

	Tanah Yang Tanahnya Merupakan Bagian Dari Harta Pengembang Yang Pailit.....	85
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	91
	5.1 Kesimpulan.....	91
	5.2 Saran.....	92
	DAFTAR PUSTAKA.....	94
	LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 :

Salinan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor :
27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst, Tanggal 03 Juli 2006

Lampiran 2 :

Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
021/K/N/2006, Tanggal 08 September 2006

Lampiran 3 :

Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 019 PK/N/2006, Tanggal 21 Pebruari 2007

Lampiran 4 :

PERIKATAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI TANAH DI TAMAN
KEBON JERUK Nomor : SPP/TKJ/00445/IX/'87 tanggal 08 September 1987

Lampiran 5 :

Kwitansi Nomor : 001263 tanggal 08 September 1987

Lampiran 6 :

Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor : 12 tanggal 24 April 2015

Lampiran 7 :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2906/Srengseng

Lampiran 8 :

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor :
863/HGB/BPN-31.73/2015

Lampiran 9 :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 08487/Srengseng

DAFTAR SINGKATAN

Akta Pengalihan	Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Nomor : 12 tanggal 24 April 2015, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta
KUHPerdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Pembeli	HADI
Pengembang	PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERRISES
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPJB HADI	PERIKATAN UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI TANAH DI TAMAN KEBON JERUK Nomor : SPP/TKJ/00445/IX/'87 tanggal 08 September 1987
PP Pendaftaran Tanah	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Obyek Perjanjian	sebidang tanah seluas 1.192 M2 (seribu seratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Komplek Perumahan Taman Kebon Jeruk Blok H.2 Kavling Nomor : 32, Jakarta Barat
UU Kepailitan dan PKPU	Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang