

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji dua permasalahan utama, yaitu pelaksanaan pembelian Apartemen Candiland melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Semarang serta perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik ketika pengembang dinyatakan pailit, dengan studi pada Putusan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 20/Pdt.Sus-Gugatan-Lain-Lain/2020/PN.Smg. Permasalahan berangkat dari praktik penjualan satuan rumah susun yang dilakukan sebelum terbitnya Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), serta munculnya ketidakpastian hukum ketika unit yang telah dilunasi pembeli dimasukkan ke dalam boedel pailit pengembang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembelian apartemen melalui PPJB serta menilai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis, melalui analisis kualitatif terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, putusan pengadilan, serta data hasil wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembelian apartemen dilakukan melalui PPJB yang diikuti dengan pelunasan harga dan penyerahan fisik unit, meskipun belum dilengkapi dengan AJB dan SHMSRS. Secara substansial, kondisi tersebut telah memenuhi unsur jual beli karena telah terjadi pembayaran dan penyerahan, sehingga hubungan hukum antara para pihak tidak lagi bersifat utang piutang. Dalam perkara kepailitan, pengadilan mengakui Para Penggugat sebagai pembeli beritikad baik, menyatakan sahnya PPJB yang telah dilunasi, serta menegaskan bahwa objek sengketa yang telah dibayar lunas dan diserahkan sebelum putusan pailit bukan merupakan bagian dari boedel pailit. Selain itu, kurator diperintahkan untuk melanjutkan kewajiban administratif pengembang, termasuk proses AJB, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dan SHMSRS. Meskipun perjanjian kredit dan pengikatan jaminan antara pengembang dengan bank dinyatakan tetap sah, objek yang telah terikat PPJB dengan pembeli tidak dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit, sehingga hak pembeli tetap dilindungi terlepas dari keabsahan hubungan hukum antara pengembang dan bank. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik telah diberikan secara substantif melalui pengakuan hak dan pengecualian objek dari harta pailit, namun perlindungan tersebut baru diperoleh setelah timbul sengketa dan melalui proses litigasi, sementara kepastian hukum secara formal masih memerlukan penyelesaian administrasi pertanahan lebih lanjut.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Apartemen, Kepailitan