

ABSTRAK

Berkurangnya lahan di beberapa kota besar mengakibatkan para pengembang (*developer*) berlomba-lomba untuk membangun hunian berupa rumah susun atau apartemen. Pemasaran apartemen banyak dilakukan sebelum apartemen mulai dibangun (*pre project selling*) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, pada praktiknya pelaksanaan jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali menimbulkan masalah yang mana apabila pengembang (*developer*) dinyatakan pailit padahal pembeli sudah membayar lunas. Salah satu kasus yang berkaitan dengan permasalahan tersebut yaitu perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan pembeli apartemen yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas atas unit apartemen mereka dan mengetahui apa pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam mengadili sendiri Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu membahas doktrin-doktrin atau asas-asas yang ada dalam ilmu hukum serta mengacu kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan pembeli apartemen yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas namun pengembangnya (*developer*) dinyatakan pailit adalah sebagai kreditor konkuren. Hasil pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam memutus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 adalah pembeli merupakan pemilik yang sah atas unit apartemen mengacu pada angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016.

Kata Kunci: *Pengembang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kreditor Konkuren*

ABSTRACT

The shortage of land in several big cities has resulted in developers competing to build housing in the form of flats or apartments. A lot of apartment marketing was done before the apartment starts to be built (pre project selling) through the Sale and Purchase Binding Agreement. However, in practice, the implementation of buying and selling through the Sale and Purchase Binding Agreement often creates problems where the developer is declared bankrupt even though the buyer has paid in full. One of the cases related to this problem is the Supreme Court Decision Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020. This study aims to determine the position of apartment buyers who have made a Sale and Purchase Binding Agreement in full on their apartment units and to find out what the Supreme Court Judges consider in adjudicating the Supreme Court Decision Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020. The research method used is a normative juridical approach, which discusses the doctrines or principles that exist in legal science and refers to the applicable laws and regulations. The results of this study indicate that the position of apartment buyers who have entered into a Sale and Purchase Binding Agreement in full but the developer is declared bankrupt is a concurrent creditor. The result of the consideration of the Supreme Court of Justice in deciding the Supreme Court Decision Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 is that the buyer is the legal owner of the apartment unit referring to number 7 of the Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016.

Keywords: *Developer, Sale and Purchase Binding Agreement, Concurrent Creditor*