

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat terus mengalami peningkatan setiap tahun, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal berupa rumah susun yang dibangun oleh suatu pengembang dan diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, hal tersebut menjadi sebuah masalah apabila perusahaan pengembang gagal merealisasikan target pembangunan sesuai yang diperjanjikan dan akhirnya dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan pembeli sebagai pemegang PPJB dalam perjanjian jual beli rumah susun dan akibat hukum yang dialami oleh pemegang PPJB yang telah melakukan pembayaran apabila pengembang dinyatakan pailit.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menggunakan bahan pustaka sebagai bahan dasar yang tergolong data sekunder dan meletakkan hukum sebagai norma serta menggunakan data primer sebagai data pendukung. Metode analisis data penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yang didasarkan pada asas dan norma hukum untuk mempelajari peraturan-peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak mengalihkan hak kepemilikan dari pengembang kepada pembeli, sehingga rumah susun sebagai objek PPJB masih menjadi hak kepemilikan dari pengembang. Oleh sebab itu, pemegang PPJB belum memiliki hak kepemilikan atas rumah susun yang telah dibayarkan dan apabila pengembang gagal merealisasikan pembangunan kemudian dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka rumah susun yang menjadi objek PPJB akan dimasukkan ke dalam boedel pailit sebagai harta debitor dan PPJB menjadi hapus dengan adanya pernyataan pailit. Dengan demikian, pemegang PPJB hanya dapat mengajukan permohonan ganti rugi sebagai kreditor konkuren dan mendaftarkan piutangnya kepada kurator.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Rumah Susun, Hak Kepemilikan, Pengembang, Harta Pailit.