

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Atas Apartemen Terhadap Penjual Yang Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Nomor 1459 K/Pdt.Sus Pailit/2021) = The Legal Force of Sale and Purchase Binding Agreements as Legal Protection for Good Faith Apartment Buyers Against Sellers Declared Bankrupt (Study of Decision Number 1459 K/Pdt.Sus-Pailit/2021)

Enrian Yaurin Abdilla, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920547183&lokasi=lokal>

Abstrak

Meningkatnya transaksi jual beli satuan rumah susun atau apartemen melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun telah menimbulkan keraguan akan keabsahan hukum PPJB sebagai dasar kepemilikan bagi pembeli. Situasi ini sangat beresiko bagi pembeli untuk mengalami kerugian jika pihak pengembang mengalami kepailitan. Sebagaimana ditemukan pada kasus di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1459 K/PDT.SUS-PAILIT/2021. Para pembeli Apartemen CL yang beritikad baik terhadap pengembang PT MTP yang dinyatakan pailit. Kepailitan tersebut berakibat kepada usaha mereka dalam hal ini apartemen CL. Sehingga, berdampak bagi para penghuni apartemen yang telah mereka beli secara lunas akan ikut dieksekusi oleh Kurator. Penelitian hukum ini adalah berbentuk doktrinal, tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli satuan rumah susun atau apartemen yang didasarkan pada PPJB yang telah dibayar lunas serta unit apartemen sudah diserahterimakan, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diakui sah dan memiliki kekuatan hukum. Pada proses kepailitan yang dialami PT MTP, kedudukan hukum pembeli merupakan pihak yang mana berhak atas suatu prestasi dari developer yang belum dipenuhi sehingga hal itu dikategorikan sebagai utang sehingga pembeli dapat dimasukkan sebagai kreditur konkuren dalam proses kepailitan developer

.....The increasing number of transactions for the sale and purchase of condominium units or apartments through Preliminary Sale and Purchase Agreements without the creation of Sale and Purchase Deeds and the granting of Ownership Rights to Condominium Units has raised doubts about the legal validity of PPJB as a basis for ownership for buyers. This situation poses a high risk for buyers, who may suffer losses if the developer goes bankrupt. This issue was observed in the case of Supreme Court Decision Number 1459 K/PDT.SUS-PAILIT/2021. The buyers of CL Apartments, who acted in good faith towards the developer MTP Ltd, were affected by the developer's bankruptcy. This bankruptcy impacted their business, including CL Apartments, leading to the potential execution of fully paid apartments by the curator, thus affecting the residents. This legal research is doctrinal in nature, using a prescriptive research typology and secondary data, which includes primary and secondary legal materials. The findings indicate that the sale and purchase of condominium units or apartments based on a fully paid PPJB, where the apartment unit has been handed over, is legally recognized and holds legal force according to the Civil Code. During the bankruptcy process of MTP Ltd, the legal standing of buyers is as parties entitled to a performance from the developer that has not been fulfilled, categorizing this as debt, making the buyers concurrent creditors in the developer's

bankruptcy process.