

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN APARTEMEN BERDASARKAN
PPJB DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG
(STUDI KASUS KEPAILITAN PT SELARAS MITRA SEJATI)**

ABSTRAK

Keterbatasan lahan di wilayah perkotaan telah mendorong pembangunan apartemen secara masif sebagai alternatif pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat. Dalam praktiknya, banyak pengembang menawarkan unit apartemen melalui skema Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bahkan ketika proyek belum memasuki tahap pembangunan fisik. Permasalahan muncul ketika pengembang dinyatakan pailit, dan satuan rumah susun yang telah dipesan serta dibayar oleh konsumen dianggap sebagai bagian dari boedel pailit. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan konsumen karena belum terdapat pengaturan yang secara tegas melindungi hak kepemilikan atas unit yang diperoleh melalui PPJB. Ketimpangan ini diperparah oleh inkonsistensi putusan pengadilan terhadap kasus serupa yang justru melemahkan perlindungan hukum bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun berdasarkan PPJB dalam konteks kepailitan pengembang, serta mengevaluasi upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun PPJB memiliki kekuatan hukum mengikat antara konsumen dan pengembang, dalam proses kepailitan konsumen hanya diakui sebagai kreditur biasa tanpa hak istimewa atas unit yang telah dibayar.

Kata kunci: PPJB, Kepailitan, Kepastian Hukum, Perlindungan Konsumen.

**LEGAL CERTAINTY OF APARTMENT OWNERSHIP BASED ON PPJB IN
DEVELOPER BANKRUPTCY
(CASE STUDY OF PT SELARAS MITRA SEJATI BANKRUPTCY)**

ABSTRACT

Limited land in urban areas has driven the rapid development of apartments to meet housing needs. Developers often offer units through a Sales and Purchase Agreement (SPA) even before construction begins. Problems arise when the developer goes bankrupt, causing units already ordered and paid for to be included in the bankruptcy estate. This situation creates legal uncertainty and disadvantages consumers, as there is no regulation that explicitly guarantees ownership rights through the SPA. The problem is worsened by inconsistent court decisions in similar cases, weakening consumer legal protection. This research examines the legal certainty of condominium ownership based on the SPA in the context of developer bankruptcy, and explores legal remedies available to consumers. Using a normative juridical approach with library research methods, the study finds that although the SPA is legally binding between parties, in bankruptcy, consumers are only treated as ordinary creditors without priority rights, limiting their ability to claim ownership.

Keywords: PPJB, Bankruptcy, Legal Certainty, Consumer Protection.