



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

SKRIPSI

CAROLINE DEWI PORTUNA

2110611201

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 HUKUM
2025**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1 - ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:

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

CAROLINE DEWI PORTUNA

2110611201

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi
S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran
Jakarta

Jakarta, 25 Juni 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi S1 Hukum

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.
NIK. 217121295

Menyetujui
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Dr. Suherman, S.H., LL.M.
197006022021211004



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1 - ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Caroline Dewi Portuna
NIM : 2110611201
Program Studi : S1-Hukum
Judul : Kepastian Hukum Kepemilikan Apartemen Berdasarkan PPJB
dalam Kepailitan Pengembang (Studi Kasus Kepailitan PT Selaras
Mitra Sejati)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dr. Iwan Errar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn

Ketua

Satino, S.Sos., S.H., M.H.
Anggota 1

Dr. Suherman, S.H., LL.M.
Anggota 2



Dr. Suherman, S.H., LL.M.
Dekan

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.
Ketua Program Studi S1 Hukum

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 18 Juli 2025

BIODATA PENULIS



Nama : Caroline Dewi Portuna
Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta, 08 Oktober 2002
Jenis Kelamin : ~~Laki-laki~~/Perempuan*)
Agama : Kristen
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Pondok Ranggon RT005/RW004, Kel. Pondok Ranggon, Kec.
Cipayung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, 13860
No. Telpon : 0895411953880
Email : 2110611201@mahasiswa.upnvj.ac.id
Nama Orang Tua
Ayah : Horas Tambunan
Ibu : Sunarti Pakpahan

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN 03 Pondok Ranggon (Lulus Th. 2015)
2. SMP : SMPN 147 Jakarta (Lulus Th.2018)
3. SMA : SMAN 64 Jakarta (Lulus Th.2021)

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Bendahara UKM Veteran Conference Periode 2024;

2. Panitia Perlengkapan Beach Clean Up Day x 1 River 1 Purpose Tahun 2024;
3. Panitia Konsumsi Buveja Open Tahun 2023.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Caroline Dewi Portuna
NIM : 2110611201
Tanggal : 25 Juni 2025
Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIK**

Yang bertandatangan dibawah ini:

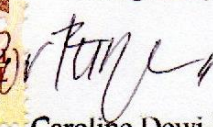
Nama : Caroline Dewi Portuna
NIM : 2110611201
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Judul : Kepastian Hukum Kepemilikan Apartemen Berdasarkan PPJB
Dalam Kepailitan Pengembang (Studi Kasus Kepailitan Pt Selaras
Mitra Sejati)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 25 Juni 2025



Yang menyatakan,


Caroline Dewi Portuna

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur hanya bagi Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan, dan kasih setia yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir yang berjudul **Kepastian Hukum Kepemilikan Apartemen Berdasarkan PPJB Dalam Kepailitan Pengembang (Studi Kasus Kepailitan Pt Selaras Mitra Sejati)**. Skripsi ini, diajukan sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar S1 Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta sekaligus sebagai hasil implementasi tertulis dari ilmu yang telah Penulis dapatkan selama menjalani masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu demi sempurnanya skripsi ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran yang berupa kritik dan saran yang bersifat membangun. Namun, berkat bantuan, dukungan, dan dorongan dari berbagai pihak, serta anugerah Tuhan, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan oleh Penulis. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada pihak-pihak di bawah ini:

1. Bapak Prof. Dr. Anter Venus, M.A.Comm selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta beserta jajarannya;
2. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi Penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis selama proses penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta sekaligus Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi, sehingga Penulis mampu menyelesaikan masa perkuliahan;

4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membekali ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi Penulis;
5. Segenap Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membantu Penulis untuk mengurus segala kebutuhan administrasi sejak masa perkuliahan sampai proses pendaftaran sidang skripsi ini dengan lancar;
6. Kedua orang tua Penulis, abang dan adik tercinta. Terimakasih telah mendukung, memotivasi, membantu dan mendoakan Penulis selama perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.
7. Teman seperjuangan Penulis dalam menyusun skripsi ini yaitu, Annisa Rahma Rafidah dan Azzahra Nurrachman.
8. Teman-teman seperjuangan Penulis Angkatan 2021, yaitu Jannati Al fitri, Karina Hasyiani, Pramudita Antasia, Adira Putri, Fairuz Mumtaz, Cindy Oktaviani, dan lainnya yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah berjuang bersama selama perkuliahan;
9. Sahabat setia yang Penulis sayangi, yaitu Robby, Evita dan Ka Febri. Terima kasih sudah menjadi sahabat setia yang mendampingi, menghibur, dan mendukung penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan karunia kesehatan serta kebahagiaan atas segala bentuk bantuan yang telah diberikan kepada Penulis. Akhir kata guna penyempurnaan laporan, Penulis selalu terbuka untuk menerima kritikan dan saran, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 25 Juni 2025

Caroline Dewi Portuna

**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 satuan hunian ini melalui skema Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bahkan ketika proyek belum memasuki tahap pembangunan fisik. Namun, persoalan timbul ketika pengembang dinyatakan pailit, sehingga unit-unit kondominium yang telah dipesan dan dibayar konsumen kerap dianggap sebagai bagian dari boedel pailit. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan konsumen, sebab belum ada aturan yang secara eksplisit melindungi hak kepemilikan konsumen atas satuan yang diperoleh melalui PPJB. Ketimpangan ini diperparah oleh inkonsistensi dalam putusan-putusan pengadilan terhadap kasus serupa, yang justru melemahkan perlindungan hukum bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah kepastian hukum atas kepemilikan apartemen berdasarkan PPJB dalam konteks kepailitan pengembang, serta menilai langkah hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh konsumen. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan meneliti bahan-bahan hukum menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*). Temuan menunjukkan bahwa PPJB tetap memiliki kekuatan mengikat secara hukum antara pihak pengembang dan konsumen. Namun, dalam proses kepailitan, konsumen hanya diakui sebagai kreditur tanpa hak istimewa.

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 encouraged the massive development of apartments as an alternative to fulfill people's housing needs. In practice, many developers offer these residential units through a Sales and Purchase Agreement (PPJB) scheme, even when the project has not yet entered the physical construction stage. However, problems arise when the developer is declared bankrupt, so that apartment units that have been ordered and paid for by consumers are often considered part of the bankruptcy estate. This condition creates legal uncertainty and harms consumers, because there is no regulation that explicitly protects consumers' ownership rights over units obtained through PPJB. This imbalance is exacerbated by inconsistencies in court decisions on similar cases, which weaken legal protection for consumers. This research aims to examine the legal certainty of condominium ownership based on PPJB in the context of developer bankruptcy, and assess what legal steps can be taken by consumers. The type of research used is normative juridical by examining legal materials using the library research method. The findings show that the PPJB still has legally binding force between the developer and the consumer. However, in the bankruptcy process, consumers are only recognized as creditors without special rights.

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

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
PENGESAHAN	ii
BIODATA PENULIS	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>)	16
B. Tinjauan Teori.....	20
C. Tinjauan Umum	25
BAB III HASIL TEMUAN.....	50
A. Gambaran Umum PT Selaras Mitra Sejati.....	50

B. Pelaksanaan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Dengan PT Selaras Mitra Sejati	51
C. Analisis Kepailitan PT Selaras Mitra Sejati.....	59
BAB IV PEMBAHASAN.....	71
A. Kepastian Hukum PPJB Sebagai Bukti Kepemilikan Apartemen Dalam Kasus Kepailitan PT Selaras Mitra Sejati	71
B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Merugi Akibat Kepailitan Pengembang	81
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA	95