

## ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman mendorong meningkatnya kegiatan jual beli perumahan dan pemukiman. Pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satu-satunya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem kondominium. Dalam melakukan transaksi jual beli setelah inden atau pemesanan dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun pada tahap PPJB ini sering timbul masalah antara pihak pengembang dengan pembelinya. Seperti yang terjadi di Apartemen Djakarta Quess, dimana pembeli telah diikat oleh PPJB dan melunasi unit yang dibelinya akan tetapi unit tidak kunjung diserahkan oleh pihak pengembang. Maka dari itu pembeli mengajukan permohonan pailit dengan berdasarkan PPJB yang dibuatnya dengan pengembang. Hal yang menjadi permasalahan disini adalah apakah PPJB sendiri memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar gugatan pailit.

Dengan menggunakan metode penelitian secara yuridis normatif, penulisan ini menelisik tentang pengaturan PPJB dan kekuatan hukum dari PPJB sendiri. PPJB diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait Perjanjian Jual Beli pada umumnya, dan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

Hasil penelitian yang didapat adalah bahwa PPJB itu sama dengan perjanjian karena memenuhi unsur yang ada dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka PPJB memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai dasar gugatan pailit.

**Kata Kunci: Perjanjian, PPJB, Kekuatan Hukum, Kepailitan**