

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi perihal kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 436K/Pdt.Sus-Pailit/2019, yaitu permasalahan yang terjadi pada jual beli objek tanah dengan menggunakan sistem PPJB, di mana konsumen belum melunasi harga yang telah disepakati dalam PPJB dan belum terjadi penandatanganan AJB sehingga belum terjadi peralihan hak atas tanah, tetapi pengembang properti telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga selama proses pengikatan itu berlangsung sehingga objek tanah tersebut masuk *boedel pailit* di bawah kekuasaan kurator dan telah dijual oleh kurator. Rumusan masalah: 1) Bagaimana kepastian hukum terhadap PPJB yang telah dibuat dengan konsumen dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit? 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen agar tidak mengalami kerugian dalam hal pengembang properti sudah dinyatakan pailit dan objek yang telah diikat dengan PPJB dengan konsumen menjadi *boedel pailit* dan telah dijual oleh pihak kurator? Peneliti menggunakan tipe penelitian hukum normatif, sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan alat penumpulan bahan hukum bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dianalisa secara kualitatif. Kesimpulan: 1) PPJB tidak mengakibatkan peralihan kepemilikan dan dengan debitor dinyatakan pailit, maka menjadi *boedel pailit* dan terhadap PPJB tersebut menjadi hapus dan Konsumen tidak dapat menuntut untuk melanjutkan PPJB tersebut. 2) perlindungan hukum terhadap pembeli yang diikat dengan PPJB dapat mendaftarkan dirinya sebagai kreditor konkuren kepada kurator untuk mendapatkan ganti rugi dari pembayaran yang telah ia lakukan sesuai ketentuan Pasal 37 UU Kepailitan. Saran : kepada pembeli/konsumen agar jika jual beli telah lunas atau syarat-syarat telah terpenuhi segera meminta agar atas PPJB tersebut segera dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).