

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan atas transaksi jual beli yang dilangsungkan oleh pembeli dan pengembang (*developer*) sebelum dilaksanakan akad jual beli/perjanjian pokok. PPJB dianggap sebagai perjanjian sah selama telah memenuhi unsur dalam syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. Terjalinnya hubungan hukum dalam jual beli tanah dan bangunan yang telah dibayar secara lunas melalui mekanisme PPJB Lunas pada dasarnya tidak mengakibatkan peralihan hak milik. Maka dari itu, apabila terjadi kondisi jatuhnya putusan pailit terhadap pengembang oleh Pengadilan Niaga, maka objek dalam PPJB dapat menjadi sasaran dalam penyitaan oleh kurator sehingga berimbas dengan masuknya objek tersebut dalam *boedel* pailit milik pengembang. Dalam penulisan hukum ini, penulis akan menganalisis dan menemukan jawaban tentang kedudukan hukum pembeli dan status kepemilikan serta pertanggungjawaban pengembang atas objek PPJB Lunas yang masuk dalam *boedel* pailit. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan doktrinal yang bersumber pada data sekunder, meliputi pembedahan undang-undang dan doktrin-doktrin hukum yang relevan. Adapun hasil penelitian menunjukkan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilaksanakan dengan PPJB Lunas belum mengakibatkan peralihan alas hak milik, karena perpindahan hak milik terjadi setelah diterbitkannya akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dalam hal pengembang diputus pailit, status kepemilikan atas objek PPJB masuk dalam *boedel* pailit pengembang. Maka dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli, pembeli berhak mengajukan diri sebagai kreditur konkuren guna memperoleh ganti kerugian dan menempuh upaya hukum lain sesuai peraturan terkait demi memenuhi hak-hak pembeli sebagaimana mestinya.

Kata Kunci: ***Jual Beli, Tanah dan Bangunan, PPJB, Kepailitan, Pengembang***