

ABSTRAK

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan dengan kata sepakat dengan menimbulkan hak dan kewajiban untuk pemenuhan suatu prestasi. Salah satu bentuk perjanjian dalam proses peralihan hak atas tanah adalah perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk perjanjian pokok guna mengikat para pihak sebelum dilaksanakan jual beli hak atas tanah terlebih dahulu dan menjaga hak-hak para pihak dalam perjanjian. Namun pada prakteknya tidak sedikit ditemukan terkait wanprestasi dari perjanjian pengikatan jual beli oleh pihak penjual yang mengakibatkan kerugian kepada pihak pembeli.

Rumusan masalah yang diambil dari penelitian hukum ini ialah bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang di legalisasi oleh Notaris dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah yang di legalisasi oleh Notaris. Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang di legalisasi oleh Notaris dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli atas terjadinya wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh penjual. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan hukum pada perjanjian pengikatan jual beli yang dilegalisasi oleh Notaris ialah berkekuatan hukum yang sah serta mengikat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti secara sempurna di persidangan apabila para pihak tidak menyangkal atas perjanjian tersebut. Selanjutnya, perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu perlindungan hukum secara *preventif* dan perlindungan hukum secara *represif*. Perlindungan hukum secara *preventif* diberikan melalui perundang-undangan, klausul-klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan bentuk dari adanya pengawasan oleh Notaris. Sedangkan perlindungan hukum secara *represif* diberikan melalui penyelesaian di luar Pengadilan yaitu melalui mediasi dan konsiliasi, serta penyelesaian melalui Pengadilan yaitu pemberian sanksi administratif yang berupa denda serta pemberian sanksi tambahan.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

An agreement is a legal relationship between two or more parties based on an agreement that creates rights and obligations to fulfill an achievement. One form of agreement in the process of transferring land rights is a sale and purchase agreement. A sale and purchase agreement is a preliminary agreement that provides confirmation for the main agreement to bind the parties before the sale and purchase of land rights is carried out first and to protect the rights of the parties in the agreement. However, in practice, there are not a few cases of default on the sale and purchase agreement by the seller which result in losses to the buyer.

The formulation of the problem taken from this legal research is how is the legal force of the land sale and purchase agreement that is legalized by a Notary and how is the legal protection for buyers for default on the land sale and purchase agreement that is legalized by a Notary. This legal research aims to determine and analyze the legal force of the land sale and purchase agreement that is legalized by a Notary and to determine and analyze the legal protection given to buyers for default on the land sale and purchase agreement by the seller. The research method used is the empirical legal method with the research specification, namely descriptive analytical.

The results of the study indicate that the legal force of a sale and purchase agreement legalized by a Notary is legally binding and can be used as perfect evidence in court if the parties do not deny the agreement. Furthermore, the legal protection provided to the buyer in a sale and purchase agreement is preventive legal protection and repressive legal protection. Preventive legal protection is provided through legislation, clauses in the sale and purchase agreement, and the form of supervision by a Notary. While repressive legal protection is provided through settlement outside the Court, namely through mediation and conciliation, and settlement through the Court, namely the imposition of administrative sanctions in the form of fines and additional sanctions.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Default, Legal Protection