ABSTRAK

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang dibangun oleh dua orang atau lebih yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban satu pihak dengan pihak lainnya untuk memperoleh prestasi bagi satu sama lain. Salah satu bentuk perjanjian yang kini sering digunakan oleh masyarakat dalam proses peralihan hak atas tanah adalah perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak ketika proses akta jual beli dalam peralihan hak atas tanah belum bisa dilaksanakan, namun dalam pelaksanaanya kerap kali terjadi wanprestasi sehingga merugikan salah satu pihak dan menyebabkan adanya pembatalan. Permasalahan dalam penelitian ini (1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibatalkan karena wanprestasi oleh Pengadilan? (2) Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibatalkan karena wanprestasi oleh Pengadilan? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian deskriptif analitis, Teknik pengumpulan data wawancara dengan analisis data secara preskriptif. Hasil penelitian (1) Perlindungan hukum bagi pembeli preventif diatur dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli yang tunduk dengan peraturan hukum yang berlaku dan secara repersif melalui litigasi di Pengadilan dan apabila putusan tidak dilaksanakan membuat permohonan sita eksekusi, (2) Akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibatalkan yaitu penggantian biaya, ganti rugi, bunga serta perjanjian tidak dapat ditingkatkan menjadi akta jual beli.

Kata Kunci : Perjanjian pengikatan jual beli, pembatalan, wanprestasi.

ABSTRACT

An agreement is a legal relationship established by two or more people in which there are rights and obligations for both to obtain achievements for each other. One of agreement that has been used by the community in the process of transferring land rights is a sale and purchase binding agreement. The sale and purchase binding agreement is a preliminary agreement that binds the parties when the sale and purchase deed process in the transfer of land rights cannot be implemented, but in its implementation, defaults often occur, causing harm to one of the parties and causing cancellation. Problems in this study (1) How is the legal protection for buyers against binding agreements for sale and purchase of land rights canceled due to default by the Court? (2) What are the legal consequences of binding agreements for sale and purchase of land rights canceled due to default by the Court? The research method used is empirical juridical, descriptive analytical research specifications, interview data collection techniques with prescriptive data analysis. The results of the study (1) Legal protection for preventive buyers is regulated in the clause of the sale and purchase binding agreement which is subject to applicable legal regulations and repercussions through litigation in court and if the decision is not implemented, an application for execution seizure is made, (2) The legal consequences of the sale and purchase binding agreement are as follows: (1) The sale and purchase binding agreement is canceled due to default by the court.

Keywords: sale and purchase binding agreement, cancellation, default