

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Kemudahan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli akan memunculkan permasalahan sehingga menimbulkan sengketa, permasalahan akan timbul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli melakukan ingkar janji (wanprestasi). Sehubungan dengan hal tersebut di atas ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji antara lain bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli pada jual beli bertahap tanah hak milik ? dan bagaimana pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli ?

Pembahasan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum perdata. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli bertahap tanah hak milik dapat dikatakan kuat, karena sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling lemah, karena secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah di dalam Pasal 26 UUPA, jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT dan transaksi jual beli yang dilaksanakan dianggap dibayar lunas, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam akta jual beli tersebut yang dianggap sebagai kuitansi yang sah, hal ini berdasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.