

ABSTRAK

Kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan akhir-akhir ini memiliki kecenderungan dibuat dengan cara mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan. Hal tersebut tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada intinya menegaskan bahwa jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehubungan dengan hal tersebut ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji antara lain akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dan penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan.

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 perjanjian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa terdapat beberapa akibat hukum yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan yaitu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi, baik itu wanprestasi yang dilakukan oleh penjual atau pun wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik yang merupakan alat pembuktian yang sempurna, namun untuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan maka apabila terjadi perselisihan, sengketa, atau salah satu pihak melakukan wanprestasi maka penyelesaiannya dibuat dalam beberapa alternatif yaitu melalui musyawarah, ataupun pengadilan negeri.