

**EKSISTENSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI
DASAR PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
KEPADА PIHAK LAIN (ANALISA KASUS PUTUSAN
NO.3202/K/Pdt/2016)**

ABSTRAK

Nelviana
213309040025

Dalam transaksi jual beli rumah, biasanya dikenal dengan perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh para pihak sebelum ditandatangani Akta Jual Beli. Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli antara pihak pengembang perumahan (*developer*) dengan calon pembelinya. Perjanjian tersebut timbul karena adanya hal-hal atau persyaratan untuk melakukan jual beli belum terpenuhi sehingga dibuatnya perjanjian tersebut untuk mengikat calon pembeli dan calon penjual sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Perjanjian pengikatan jual beli ini diatur berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana adanya kewajiban perjanjian pengikatan jual beli dibuat dalam bentuk akta Notaris. Sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum apabila ada pihak yang cidera janji, tidak dapat lagi mengelak dari kewajiban yang sudah ditentukan. Hal ini juga demi menghindari perjanjian pengikatan jual beli yang hanya memuat klausula baku yang biasanya menguntungkan pihak penjual. Meskipun para pihak telah sepakat dan mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut, terdapat kasus dimana perjanjian pengikatan jual beli berakhir dan tidak dilanjutkan sampai proses penandatanganan Akta Jual Beli karena berbagai alasan. Misalnya salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan sehingga terjadi sengketa antara para pihak yang mengakibatkan pembatalan perjanjian dan berujung ke laporan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di pengadilan.

Kata Kunci : Jual Beli, perjanjian, hukum.