

## ABSTRAK

Jual beli ialah suatu hubungan hukum yang mengikatkan para pihak yaitu penjual menyerahkan suatu barang dan pembeli membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketentuan pasal 1458 BW Jual beli dianggap telah selesai pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli hal ini disebut terang dan tunai. Namun saat ini jual beli tidak selalu dilakukan secara terang dan tunai. Dalam halnya obyek jual beli berupa benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan, terlebih dahulu para pihak membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli. Alasan dibuatnya perjanjian ini adalah karena pembayaran yang belum lunas atau dibayar secara mengangsur atau bukti tanda hak (sertipikat) masih dalam pengurusan di kantor BPN. Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Oleh karena itu rumusan masalah pada skripsi ini terbagi dua yaitu karakteristik dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

*Keywords : Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

## ABSTRACT

Sale and purchase is a binding legal relationship of the parties to submit a goods that is the seller and the buyer to pay the price of the amount that was agreed upon by both parties. The provisions of article 1458 BW Selling considered finished when the seller receives payment and equal to the surrender of goods sold to the buyer it is called bright and cash . But nowadays sale-purchase not necessarily done in bright and cash. In the buying and selling of things do not move that is, land and buildings advance its sides make an agreement binding sales purchaset. The reason he made this agreement is due to the outstanding payment or paid in installments or proof of the right (title deed) is still in office management in Badan Pertanahan Nasional. In article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration can be seen that for the transition of land rights required an authentic act made by the Office of Land Record (PPAT). In the implementation, the agreement does not always go according to the agreement desired by the parties. In certain cases the problem can arise that result in the occurrence of his promise/wanprestasi . This bachelor thesis is divided into two problems, characteristics of binding Sale and Purchase Agreement and the legal protection for the parties in a binding sale and purchase agreement .

*Keywords: Protection Law, Binding Sale and Purchase Agreement*