

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan serta akibat hukum dari penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB kepada pihak lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dengan 2 contoh kasus yang berkaitan dengan penelitian ini. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan Studi Kasus (Case Study). Dalam penelitian ini ditemukan bahwa penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar PPJB sering terjadi dengan didasarkan pada Perjanjian Pengalihan Hak. Namun dalam praktik terdapat beberapa perjanjian pengalihan hak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga berakibat perjanjian pengalihan hak tersebut batal demi hukum. Apabila suatu perjanjian pengalihan hak batal demi hukum, maka pihak pembeli pertama berkewajiban menyerahkan kembali biaya yang diperolehnya atas penyerahan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga. Pihak ketiga mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang didapat. Oleh karenanya agar suatu perjanjian pengalihan hak dapat dilaksanakan, maka haruslah sah menurut syarat sahnya suatu perjanjian.

Kata Kunci : Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peralihan Hak.

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the validity and legal consequences of resaling of land and buildings that are controlled on the basis of PPJB to other parties based on applicable laws and regulations that are associated with two examples of cases related to this study. The type of research used is normative legal research using problem approach, which are statutory approach, conceptual approach, and case study. In this study, It is found that resaling of land and buildings controlled on the basis of PPJB often occurred based on the transfer of rights agreement. However, in practical use, there are several rights transfer agreements that conflict with applicable laws and regulations so that the rights transfer agreement is null and void. If an agreement for transfer of rights is null and void, then the first purchaser is obliged to hand over the costs obtained from transfer of rights and obligations to third parties. The third parties have the right to claim compensation for acquired damages. So that an agreement to transfer rights can be implemented, it must be valid according to the legal conditions of an agreement.

Keywords: Sale and Purchase of Land and Buildings, Commitment of Sale and Purchase Agreement, Transfer of Rights.