

## ABSTRAK

### **IGA NADIA FITRIANNISA: ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR NOMOR 336/PDT.G/2016/PN.JKT.TIM TENTANG WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan Penggugat dan Tergugat untuk sebuah Rumah Kantor, sehingga Penggugat memohon pada Pengadilan untuk menyatakan hak milik padahal menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jual beli tanah dan bangunan haruslah dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, (2) Pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, (3) Analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah kantor (rukan).

Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptis analisis. mengumpulkan bahan hukum dan dihubungkan dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang tentang Pendaftaran Tanah terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli, dengan pendekatan penelitian studi kasus (*case study*)

Hasil penelitian ini menunjukkan, Kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian awal memiliki kekuatan mengikat walaupun belum mengalihkan hak atas tanah. Pengikatan jual beli merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris sehingga secara patut mengikat kedua belah pihak dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Pertimbangan hokum hakim dalam dalam kasus tersebut adalah Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum. Majelis hakim berpendapat penggugat berhak atas objek hukum namun karena PPJB belum mengakibatkan berpindahnya hak milik maka tidak seketika calon pembeli dapat dinyatakan sebagai pemilik dari obyek PPJB.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi