

ABSTRAK

Pertumbuhan urbanisasi yang pesat di Indonesia menyebabkan tingginya permintaan akan hunian, yang mendorong transaksi jual beli tanah dan bangunan. Transaksi ini seringkali melibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang rawan terhadap masalah hukum, salah satunya wanprestasi. Wanprestasi dalam PPJB terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan, seperti keterlambatan pembayaran atau kelalaian dalam penyerahan dokumen yang dibutuhkan untuk pengalihan hak. Fenomena ini menjadi masalah serius yang membutuhkan perhatian dalam hal penyelesaiannya.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam PPJB tanah dan bangunan serta apakah penyelesaian wanprestasi dalam PPJB Tanah dan Bangunan menurut hukum positif di Indonesia telah memenuhi rasa keadilan bagi para pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dan menganalisis cara penyelesaiannya, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dengan studi lapangan dan studi pustaka sebagai teknik pengumpulan data. Penelitian ini berfokus pada kajian hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur PPJB, KUHPdata, dan peraturan terkait lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam PPJB adalah keterlambatan pembayaran, kegagalan penyerahan sertifikat, dan pengalihan hak tanpa persetujuan pembeli. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi seperti mediasi dan arbitrase, atau jalur litigasi di pengadilan. Penyelesaian non-litigasi lebih efisien dan hemat biaya, meskipun jalur litigasi memberikan kepastian hukum yang lebih jelas, oleh karena itu, disarankan agar para pihak dalam PPJB memahami sepenuhnya hak dan kewajiban mereka serta memilih jalur penyelesaian sengketa yang sesuai dengan kondisi masing-masing.

Kata Kunci: Wanprestasi, PPJB, Penyelesaian Sengketa, Mediasi, Arbitrase, Litigasi.

ABSTRACT

Rapid urbanization in Indonesia has resulted in a high demand for housing, driving land and building sales transactions. However, in practice, these transactions often involve Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB), which are vulnerable to legal issues, particularly default (wanprestasi). Default in PPJB occurs when one party fails to fulfill their obligations as agreed, such as late payments or failure to deliver the required documents for the transfer of rights. This phenomenon has become a significant issue requiring attention in terms of its resolution.

The research questions addressed in this study are what forms of default frequently occur in PPJB for land and buildings, and what mechanisms are available for dispute resolution under Indonesian law. The aim of this study is to identify the forms of default that occur and analyze the resolution methods, both through litigation and non-litigation channels.

This research uses a normative legal approach with library research as the data collection method. The study focuses on written legal provisions in relevant regulations governing PPJB, the Civil Code (KUHPerdara), and related laws.

The results of the study show that common forms of default in PPJB include delayed payments, failure to deliver certificates, and unauthorized transfers of rights. Dispute resolution can be conducted through non-litigation channels such as mediation and arbitration, or litigation in court. In practice, non-litigation resolution is more efficient and cost-effective, though litigation provides clearer legal certainty. It is recommended that parties involved in PPJB fully understand their rights and obligations and choose the appropriate dispute resolution method according to their circumstances.

Keywords: *Default, PPJB, Dispute Resolution, Mediation, Arbitration, Litigation.*