ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatangan Akta Jual Beli yang sah, dan umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban para pihak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dan bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yang bersifat deskriptif analitis. Objek Penelitian dilakukan di tiga developer, yaitu PT. Griya Hijau Lestari, PT. Fatro Fara Mandiri dan PT. Kini Jaya Indah. Subjek penelitian adalah para staf developer dan konsumen. Data yang dipergunakan adalah data primer yang langsung dari lapangan berupa wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditunjukkan bahwa terjadinya wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan (Perumahan) dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi antara pengembang dengan pembeli/konsumen, diantaranya Pelaksanaan PPJB perumahan dilakukan sebelum selesai dibangun, pengembang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas dan bangunanyang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa. Kelalaian kadangkala juga dilakukan oleh pembeli, tidak jarang pembeli pun tidak melaksanakan kewajibannya terhadap PPJB yang telah disepakati bersama developer berupa keterlambatan pembayaran cicilan. Kelalaian adalah perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata). Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang maupun sanksi bagi pengembang. Salah satu bentuk tanggung jawab pengembang adalah adanya masa garansi.. Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam PPJB rumah apabila terjadi keterlambatan penyerahan rumah dapat dimungkinkan dengan jalan musyawarah. Hal ini berpedoman pada Kepmenpera No 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, dimana hanya mengarahkan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam rangka penyelesaian perselisihan tetapi tidak memberikan satu alternatif saja. Padahal jika pengembang mematuhi dengan konsisten ketentuan Kepmenpera No 09/KPTS/M/1995, pengembang tentu kena sanksi sesuai ketentuan Bagian IX angka 1 huruf c Kepmenpera No 09/KPTS/M/1995, yaitu harus mengembalikan uang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya kepada pembeli.

Kata kunci : Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang, Tanah dan Bangunan