

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
ATAS JUAL BELI HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
(Studi Putusan No. 110/Pdt.G/2021/PN Yyk)**

Oleh :

UMMI MUSTIKA INDAH LESTARI

E1A020090

ABSTRAK

Para pihak dalam jual beli rumah umumnya membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagai ikatan pendahuluan akibat transaksi yang biasanya tidak dilakukan secara tunai karena nilainya besar serta untuk menghindari konflik, seperti wanprestasi. Penelitian ini dilaksanakan terhadap putusan No. 110/Pdt.G/2021/PN Yyk yang menyatakan pengembang (tergugat) wanprestasi dalam PPJB Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut sarusun) Jogja Apartel. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis keabsahan PPJB sehingga dapat diketahui akibat perjanjian tersebut serta menganalisis pertimbangan hakim yang menyatakan tergugat wanprestasi atas PPJB meskipun perjanjian utama untuk jual beli ini belum lahir.

Metode penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan metode analisis data yang dilakukan secara normatif kualitatif dan disajikan dalam bentuk teks naratif yang disusun secara sistematis.

Hasil penelitian dan pembahasan memberikan kesimpulan bahwa PPJB Sarusun Jogja Apartel adalah sah berdasarkan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga para pihak dapat melanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) agar terlaksana penyerahan sarusun, namun tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan sarusun sesuai tenggang waktu yang tertulis dalam PPJB. Hakim memutus tergugat wanprestasi karena setelah diberikan somasi masih tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini berakibat pada tidak dapat dibuatkannya AJB, sehingga penggugat mengalami kerugian karena tidak mendapatkan hak milik atas sarusun yang sudah dibayarnya. Wanprestasi tersebut akhirnya berakibat pada putusnya perjanjian yang disertai dengan ganti kerugian.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Satuan Rumah Susun, Wanprestasi

**DEAFULT IN PRIVATE AGREEMENT ON THE SALE
AND PURCHASE OF OWNERSHIP RIGHTS OF APARTMENT UNITS**

(Study of Decision No. 110/Pdt.G/2021/PN Yyk)

By :

UMMI MUSTIKA INDAH LESTARI

E1A020090

ABSTRACK

Parties in the sale and purchase of houses generally make a Preliminary Sale and Purchase Agreement (hereinafter referred to as PPJB) as a preliminary bond due to transactions that are usually not carried out in cash due to their large value and to avoid conflicts, such as default. This research was conducted on the decision No. 110/Pdt.G/2021/PN Yyk which stated that the developer (defendant) was in default in the PPJB of the Flat Unit (hereinafter referred to as sarusun) Jogja Apartel. The purpose of this study is to analyze the validity of the PPJB so that the consequences of the agreement can be known and analyze the judge's consideration that declared the defendant in default of the PPJB even though the main agreement for this sale and purchase had not yet been born.

The research method used is normative juridical research method with descriptive analytical research specifications. The data source in this research uses secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials with data analysis methods carried out normatively qualitative and presented in the form of narrative text arranged systematically.

The results of the research and discussion provide the conclusion that the PPJB of Jogja Apartel Flats is valid based on the validity of the agreement in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, so that the parties can proceed to the stage of making a Sale and Purchase Deed (hereinafter AJB) so that the delivery of the flat is carried out, but the defendant cannot complete the construction of the flat according to the deadline written in the PPJB. The judge decided that the defendant was in default because after being given a summons he still could not fulfill his obligations. This resulted in the inability to make AJB, so that the plaintiff suffered losses because he did not get the property rights to the flat he had paid for. The default eventually resulted in the termination of the agreement accompanied by compensation.

Keywords: *Sales and Purchase Agreement, Flat Unit, Default*