

ABSTRAK

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Kebutuhan Perumahan khususnya di kota-kota besar seperti kota Bandung terus meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas, dan lokasi tanah yang tidak memungkinkan untuk membangun perumahan dalam jumlah besar. Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Sehingga timbullah jual beli apartemen secara pesan lebih dahulu, pihak pengembang akan memberikan perjanjian terlebih dahulu dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas satuan unit apartemen. Seharusnya pihak pengembang menjalankan kewajibannya yaitu melakukan penyerahan hak milik atas satuan unit apartemen yang telah dibayarkan oleh calon pembeli, akan tetapi pihak pengembang dalam hal ini tidak memenuhi kewajibannya dan telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan latar belakang di atas penulis membahas masalah: Prosedur Perjanjian Jual Beli antara pihak pengembang dengan Calon pembeli satuan unit Apartemen Jarrdin, PT Kagum Karya Husada melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikat Jual beli satuan unit Apartemen Jarrdin dan Pertimbangan hakim dalam perkara wanprestasi penjualan satuan unit apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga No. 20/Pdt.Sus/PKPU/2013/PN.Niaga.jkt.pst.

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan dari penelitian, maka sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu menggambarkan dan menganalisis masalah-masalah yang akan dikemukakan dengan cara pendekatan yuridis normatif, kemudian data di analisis dengan metode yuridis normative kualitatif.

Dari hasil penelitian mengetahui prosedur yang digunakan PT kagum Karya Husada sebagai Pihak Penjual yaitu menyiapkan Borang Pendahuluan yang berupa Prosedur atau dokumen-dokumen jual beli Berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dalam pelaksanaan PPJB Apartemen Jarrdin PT Kagum Karya Husada Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu yaitu terlambat menyelesaikan pembangunan unit Apartemen Jarrdin yang telah disepakati pada PPJB Apartemen Jarrdin Pasal 5 (1) bahwa Rusunami akan diserahkan kepada PIHAK KEDUA pada bulan juni 2012. Dengan adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor; 20/PDT.SUS/PKPU/2013PN.Niaga.jkt.pst PT Kagum Karya Husada dinyatakan dalam keadaan PKPU. keluarnya putusan PKPU membuat PT Kagum Karya Husada mengajukan Permohonan Perdamaian dengan segala kewajiban. Hakim menerima kesepakatan permohonan perdamaian antara PT. Kagum Karya Husada dan krediturnya, bahwa dinyatakan sah perdamaian yang dilakukan antara PT Kagum Karya Husada dengan Kreditur dalam keadaan PKPUS.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual-Beli, Wanprestasi