

Pertanggungjawaban Hukum Bagi Penjual yang Tidak Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi Putusan Nomor 1513 K/Pdt/2022) = The Legal Liability for Sellers Who Fail to Act in Good Faith in Agreements of Sale and Purchase of Houses (Case Study Decision Number 1513 K/Pdt/2022)

Ardes Bonaventura, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920549012&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini menganalisis tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik yang dirugikan, serta bagaimana akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli yang mengandung cidera janji. Permasalahan yang dibahas adalah cidera janji berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan AHM dan S selaku penjual dalam jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 175/Bgl/XI/AJB/2019. Atas perbuatan tersebut, MJ selaku pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangil dengan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil. Namun, penjual mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya yang tercatat dalam Putusan Nomor 305/PDT/2021 PT SBY dilanjutkan dengan kasasi ke Mahkamah Agung yang tercatat sebagai Putusan Nomor 1513 K/Pdt/2022 yang kemudian ditolak permohonan kasasinya. Tesis ini disusun dengan menggunakan metode penelitian doktrinal. Dalam kasus ini, perlindungan hukum melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 sudah cukup diberikan kepada MJ dibuktikan dengan putusan yang berpihak pada pembeli beritikad baik dan menjatuhkan sanksi ganti rugi kepada AHM dan S atas kerugian, baik materiil dan imateriil yang dialami oleh MJ. Di sisi lain, terdapat ketidaksesuaian akibat hukum yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung dengan jenis perbuatan yang dilakukan oleh AHM dan S. Dalam kasus ini, baik Pengadilan Negeri Bangil, Pengadilan Tinggi Surabaya, hingga Mahkamah Agung menyatakan bahwa perbuatan tergugat terbukti merupakan perbuatan melawan hukum. Namun, putusan sanksi yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung justru berupa ganti rugi kerugian secara penuh beserta dengan bunga, yang mana putusan ganti rugi Tesis ini menganalisis tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik yang dirugikan, serta bagaimana akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli yang mengandung cidera janji. Permasalahan yang dibahas adalah cidera janji berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan AHM dan S selaku penjual dalam jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 175/Bgl/XI/AJB/2019. Atas perbuatan tersebut, MJ selaku pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangil dengan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil. Namun, penjual mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya yang tercatat dalam Putusan Nomor 305/PDT/2021 PT SBY dilanjutkan dengan kasasi ke Mahkamah Agung yang tercatat sebagai Putusan Nomor 1513 K/Pdt/2022 yang kemudian ditolak permohonan kasasinya. Tesis ini disusun dengan menggunakan metode penelitian doktrinal. Dalam kasus ini, perlindungan hukum melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 sudah cukup diberikan kepada MJ dibuktikan dengan putusan yang berpihak pada pembeli beritikad baik dan menjatuhkan sanksi ganti rugi kepada AHM dan S atas kerugian, baik materiil dan imateriil yang dialami oleh MJ. Di sisi lain, terdapat ketidaksesuaian akibat hukum yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung dengan jenis perbuatan yang dilakukan oleh AHM dan S. Dalam kasus ini, baik Pengadilan Negeri Bangil, Pengadilan Tinggi Surabaya, hingga Mahkamah Agung menyatakan bahwa perbuatan tergugat terbukti merupakan perbuatan melawan hukum. Namun,

putusan sanksi yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung justru berupa ganti rugi kerugian secara penuh beserta dengan bunga, yang mana putusan ganti rugi tersebut biasanya merupakan akibat hukum dari perbuatan wanprestasi.

.....This thesis analyzes the legal protection provided to bona fide purchaser who are disadvantaged, as well as the legal consequences arising from sale and purchase agreements containing breach of promise. The issue discussed is breach of promise in the form of unlawful acts committed by AHM and S as sellers in a sale and purchase transaction evidenced by Deed of Sale and Purchase Number 175/Bgl/XI/AJB/2019. Following these actions, MJ as the buyer filed a lawsuit against the Bangil District Court with Decision Number 37/Pdt.G/2020/PN Bil. However, the seller appealed to the Surabaya High Court as recorded in Decision Number 305/PDT/2021 PT SBY, which was then followed by a cassation appeal to the Supreme Court recorded as Decision Number 1513 K/Pdt/2022, which subsequently rejected the cassation appeal. This thesis is compiled using the doctrinal research method. In this case, legal protection through Supreme Court Decision Number 1513 K/Pdt/2022 has been adequately provided to MJ, evidenced by a verdict favoring the bona fide purchaser and imposing compensation sanctions on AHM and S for the losses, both material and immaterial, suffered by MJ. On the other hand, there is a discrepancy between the legal consequences imposed by the Supreme Court and the type of actions taken by AHM and S. In this case, the Bangil District Court, the Surabaya High Court, and the Supreme Court declared that the defendant's actions were proven to be unlawful. However, the compensation ruling imposed by the Supreme Court is in the form of full compensation for damages along with interest, which typically constitutes the legal consequence of a breach of contract.