

SUMMARY

Upaya hukum terhadap wanprestasi jual beli rumah

Created by Eddy suharso

Subject : Upaya hukum terhadap wanprestasi jual beli rumah

Subject Alt : Upaya hukum terhadap wanprestasi jual beli rumah

Keyword : Upaya hukum terhadap wanprestasi jual beli rumah

Description :

Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak harus terpenuhinya. Oleh karenanya setiap orang selalu berupaya untuk dapat memenuhinya, yang antara lain diperoleh dengan cara melakukan pembelian rumah atau jual beli rumah. Jual beli merupakan perbuatan hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu Perjanjian Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli rumah selain tunduk pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata, juga oleh karena jual beli rumah adalah berkaitan dengan tanah maka jual beli rumah juga tunduk pada UU No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara tersebut, baik penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Oleh karenanya menjadi permasalahan jika salah satu kewajiban dalam jual beli tersebut atau melakukan wanprestasi, yang antara lain adalah tidak menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli. Penelitian Skripsi ini menggunakan metode tipe penelitian hukum normatif untuk memperoleh data sekunder, yang dilakukan dengan alat pengumpul data observasi dan studi dokumen yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sedangkan sifat penelitian skripsi ini adalah prespektif analitis dengan analisa data kualitatif. Dari hasil penelitian diketahui bahwa akibat hukum yang timbul apabila penjual dalam transaksi jual beli rumah tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli kepada pembeli adalah penjual telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli, yaitu hilangnya hak pembeli untuk menikmati dengan tenang objek jual beli yang menimbulkan akibat hukum kepada penjual untuk membayar kerugian yang diderita oleh pembeli; atau pembatalan perjanjian atau peralihan risiko dan membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di depan Hakim. Terhadap akibat hukum tersebut pembeli dapat menuntut kepada penjual berupa : 1) pemenuhan perjanjian; 2) pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi; 3) ganti rugi saja; 4) pembatalan perjanjian; dan 5) pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli akibat tidak dilaksanakannya prestasi oleh penjual yaitu menyerahkan rumah objek jual beli kepada pembeli adalah mengajukan gugatan perdata wanprestasi ke pengadilan negeri wilayah hukum tempat tinggal penjual dengan tuntutan berupa 1) Menyatakan tergugat/penjual telah melakukan wanprestasi; 2) Memerintahkan tergugat/penjual untuk memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian untuk menyerahkan tanah dan rumah dalam keadaan kosong kepada pembeli; 3) Menghukum tergugat/penjual untuk membayar ganti rugi kepada

pembeli/penggugat yang meliputi biaya, rugi dan bunga.; 4) Menghukum tergugat/penjual untuk membayar dwangsom (uang paksa) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan rumah dan tanah tersebut paling lambat 7 hari

ii
setelah putusan diucapkan. Sedangkan sebagai upaya pemaksaan pelaksanaan pemenuhan prestasi perlu dilakukan permintaan eksekusi yang merupakan eksekusi riil apabila tergugat/penjual tidak mau melaksanakan secara sukarela kewajiban pemenuhan prestasi. Eksekusi tersebut adalah dalam bentuk pengosongan objek jual beli dan kemudian atas objek tersebut diserahkan dalam penguasaan pembeli. Untuk itu dapat kemukakan saran : 1) Untuk kepastian hukum harus dibuat aturan yang lebih baku mengenai saat pemindahan hak milik dalam transaksi jual beli tanah antara Hukum Perdata berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Tanah Nasional/Pemerintah; dan 2) Perlu dibuat aturan yang merupakan upaya pemaksa kepada pihak penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli tanpa harus dilakukan gugatan perdata yang memakan waktu penyelesaian cukup lama.

Date Create : 10/01/2014
Type : Text
Language : Indonesian
Identifier : UEU-Undergraduate-UEU-Undergraduate-2007-41-139
Collection : UEU-Undergraduate-2007-41-139

Full file - Member Only

If You want to view FullText...Please Register as MEMBER

Contact Person :

Astrid Chrisafi (mutiaraadinda@yahoo.com)

Thank You,

Astrid (astrid.chrisafi@esaunggul.ac.id)

Supervisor