

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI HARTA WARIS**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**NAULI FITRIYANI IZWAR**

**NPM: 1506200219**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
M E D A N  
2 0 2 0**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, Tanggal 7 Maret 2020 Jam 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : NAULI FITRIYANI IZWAR  
**NPM** : 1506200219  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HARTA WARIS

**Dinyatakan** :  (B) Lulus Yudisium dengan Predikat Baik  
 ( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
 ( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Sekretaris

  
**Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H**  
NIP: 196003031986012001

  
**FAISAL, SH., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
2. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum
3. FAISAL RIZA, S.H., M.H

  
1.   
2.   
3. 



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : NAULI FITRIYANI IZWAR  
**NPM** : 1506200219  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI HARTA WARIS

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 21 Februari 2020

**DOSEN PEMBIMBING**

**MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H**  
NIDN: 0018098801

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

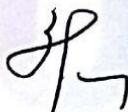
**NAMA** : NAULI FITRIYANI IZWAR  
**NPM** : 1506200219  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HARTA WARIS

**PENDAFTARAN** : 5 Maret 2020

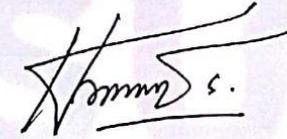
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

  
**Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H**  
NIP: 196003031986012001

**PEMBIMBING**

  
**MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H**  
NIDN: 0018098801

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **NAULI FITRIYANI IZWAR**  
NPM : 1506200219  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 5 Maret 2020

Saya yang menyatakan



**NAULI FITRIYANI IZWAR**

## ABSTRAK

### PEMBERIAN BANTUAN HUKUM SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN TERHADAP ISTRI KORBAN PENELANTARAN SUAMI

Yuriandi Syahmar

Kekerasan dalam lingkup rumah tangga meliputi suami, istri, dan anak. Akan tetapi, yang menarik perhatian publik adalah kekerasan yang menimpa kaum perempuan (istri), apalagi jika kekerasan terjadi dalam ruang lingkup rumah tangga. Tindak kekerasan ini sering disebut *hidden crime* (kejahatan yang tersembunyi) karena pelaku ataupun korban berusaha untuk merahasiakan perbuatan tersebut dari pandangan publik. Padahal, perlindungan hukum terhadap korban penelantaran telah diatur di dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Perlindungan Kekerasan Dalam Rumah Tangga. Selain itu, Perlindungan hukum dalam bentuk bantuan hukum juga telah disediakan oleh LBH APIK Medan, Pusat Pelayanan Terpadu Pemberdayaan Perempuan dan Anak (P2TP2A) Kota Medan maupun Lembaga Perlindungan Saksi dan Korban (LPSK).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui fakta kasus kekerasan terhadap istri yang ditangani oleh LBH APIK, untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap istri sebagai korban penelantaran suami dan hambatan LBH APIK dalam mendampingi istri korban penelantaran oleh suami. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara di LBH APIK Medan dan data sekunder dengan mengelola data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Alat pengumpul data yaitu melalui wawancara dengan Ibu Maulida Agus Dilla Rosa selaku Devisi Pelayanan dan Bantuan Hukum LBH APIK Medan dan studi kepustakaan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa fakta kasus kekerasan berupa penelantaran istri yaitu berjumlah 487 kasus dengan latar belakang pemicu penelantaran yaitu: penelantaran ekonomi, suami yang tidak bertanggung jawab serta suami yang terindikasi sebagai pemakai narkoba. Perlindungan hukum yang diberikan oleh LBH APIK Medan terhadap istri sebagai korban penelantaran suami yaitu berupa pendampingan bagi korban untuk mencari keadilan pada jalur litigasi maupun non-litigasi, melakukan investigasi terhadap penelantaran korban serta memberikan informasi-informasi terhadap hak-hak yang dapat diperoleh korban. Hambatan LBH APIK Medan dalam mendampingi istri korban penelantaran suami yaitu dimana korban takut melapor, korban malu kepada masyarakat dan kesadaran hukum tentang KDRT masyarakat masih rendah.

**Kata Kunci: Bantuan Hukum, Penelantaran, Perlindungan Hukum.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **PEMBERIAN BANTUAN HUKUM SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN TERHADAP ISTRI KORBAN PENELANTARAN SUAMI**

Dengan selesainya skripsi ini, secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ibunda Martalina Sembiring, S.H yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang beserta Ayahanda Syahrir Lubis, S.H.

Perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :  
Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP  
atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Demikian juga kepada Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H Wakil Dekan I Bapak Faisal, SH., M.Hum dan Wakil dekan III Bapak Zainuddin, SH., MH.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arah sehingga skripsi ini selesai.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, Mhd Rafli Andri, Jerry Prasetya, Rizki Agung Ramadhan BB, Sutan Nugraha Nst, Zaim Marzuki, Abdul Fattah Inal Trg, Erick Turnip dll.

Akhirnya, tiada orang yang tidak bersalah maka perkenankanlah saya memohon maaf atas segala kesalahan selama ini saya menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT. Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui Akan niat baik hamba-hambanya.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 05 Maret 2020

**Hormat Saya**

**Penulis,**

**YURIANDI SYAHMAR**

NPM.1506200595

## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

### KATA PENGANTAR

### DAFTAR ISI

#### BAB I : PENDAHULUAN

A. LatarBelakang .....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional .....	7
D. Keaslian Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian .....	11
3. Sumber Data.....	12
4. Alat Pengumpulan Data .....	13
5. Analisis Data .....	14

#### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum.....	15
B. Penelantaran Istri.....	20
C. LBH APIK .....	23

#### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Fakta Kasus Kekerasan Terhadap Istri Yang Ditangani Oleh LBH APIK Medan.....	30
B. Bentuk Bantuan Hukum Yang Diberikan LBH APIK Sebagai Perlindungan Terhadap Korban Penelantaran Suami.....	50
C. Kendala dan Upaya LBH APIK Medan Dalam Mendampingi Korban Penelantaran Oleh Suami .....	67

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran .....	80

**DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Warisan ialah semua harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang atau uang pinjaman dan juga barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup. Proses penerusan atau pengoperan harta warisan akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan *made eigendom* (hak milik bersama).<sup>1</sup>

Sesuai ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian memiliki inti pengertiannya yaitu harta peninggalan baru terbuka untuk dapat diwarisi kalau pewaris sudah meninggal dunia dan si ahli waris harus masih hidup saat harta warisan tersebut terbuka untuk diwarisi. Adapun untuk pembagian warisan KUHPerdata tidak menentukan cara tertentu dalam pembagiannya, jika ternyata semua ahli waris cakap untuk bertindak sendiri dan semuanya berada di tempat (hadir) pada saat pembagian warisan maka cara pembagian warisan diserahkan kepada mereka sendiri, tetapi dalam

---

<sup>1</sup> Maulana Rialzi. 2016. "Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor: 291/PDT-G/2013/MS-SGI)". Diterbitkan Oleh *Journal Article Premise Law*, halaman 2.

hal diantara ahli waris masih berada di bawah umur atau ada yang ditaruh di bawah pengampunan (*curatele*) maka pembagian warisan harus dilakukan dengan suatu akta notaris dan dihadapan Balai Harta Peninggalan (*wees kamer*).

Pewaris sebagai pemilik harta adalah mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya. Bagian mutlak (*legitieme portie*) adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada ahli waris yang berada dalam garis lurus menurut undang-undang yang berlaku. Besarnya bagian hak mutlak sesuai ketentuan Pasal 914 KUHPerdara ialah sebagai berikut:

1. Bila hanya seorang anak bagian mutlaknya adalah  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari bagian yang harus diterimanya;
2. Bila dua orang anak bagian mutlaknya adalah  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari apa yang seharusnya diwarisi oleh masing-masing;
3. Tiga orang anak atau lebih yang ditinggalkan bagian mutlak dari masing-masing anak adalah  $\frac{3}{4}$  (tiga perempat) bagian yang sedianya masing-masing mereka terima menurut undang-undang.

Jika seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi maka harus mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan dan persetujuan itu dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta.

Penjualan harta warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang sudah jelas

yaitu sudah dilaksanakan hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, mengurus jenazah pewaris dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Sedangkan warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjualbelikan dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Warisan tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dalam pembuatannya yaitu jual beli tadi dilakukan tanpa persetujuan para ahli waris lainnya. Padahal sudah jelas, apabila jual beli warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dilarang di dalam syariat islam, hal ini sesuai dengan firman Allah S.W.T di dalam Surah An-Nisa Ayat 29 sebagai berikut:<sup>2</sup>

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”.*

Perjanjian jual beli harta warisan oleh si ahli waris terhadap pembeli tentu mengedepankan apa yang disebut Itikad baik. Itikad baik yang merupakan faktor penting dalam sebuah perjanjian bagi si pembeli yang beritikad baik maka ia akan mendapatkan perlindungan hukum secara wajar sedangkan yang tidak beritikad

---

<sup>2</sup> *Ibid*, halaman 6

baik tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Namun faktanya, salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Itikad baik yang menampilkan sifat menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak penjual yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk namun pada akhirnya terkadang si penjual menimbulkan kesulitan-kesulitan yang merugikan si pembeli.

Perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro yaitu sebagai upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Begitu juga halnya yang diatur di dalam perjanjian- perjanjian yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (*goerden troe*) yang diterjemahkan dengan “kejujuran” dapat dibedakan 2 (dua) macam, yaitu pertama itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan-hubungan hukum atau perjanjian dan kedua, itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut.<sup>3</sup>

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan ketentuan KUHPerdata diatur dalam Pasal 1491 yang menyatakan bahwa: *“penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk*

---

<sup>3</sup> *Ibid*, halaman 7

*pembatalan pembeliannya*”. Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1492 KUHPerdota. Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik maka pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses jual beli tersebut.

Praktiknya di dalam perjanjian jual beli harta warisan sering sekali terjadi permasalahan harta warisan yang sedang diperjual-belikan belum dibagi antara ahli waris namun salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut. Salah satu contoh kasus pihak pembeli yang dirugikan atas hal tersebut yaitu A membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya kepada B, yang terletak di Jalan Keluarga, No.32, Kecamatan Sei Agul, Kota Medan dengan ukuran luas 95 M<sup>2</sup> (Sembilan puluh lima meter persegi). Namun, setelah membeli dari B, A tidak langsung menempatnya dan tidak melakukan balik nama di Badan Pertanahan setempat. Setelah beberapa bulan, A memutuskan untuk membalik nama tanah tersebut, namun diketahui ternyata sudah dibalik nama kepada C. setelah ditelusuri, ternyata C membeli tanah dari D (yang merupakan adik dari B). atas kejadian tersebut, A sebagai pembeli yang beritikad baik kemudian mengalami kerugian dan mengajukan gugatan terhadap B, C dan D dengan dasar gugatan melawan hukum pada pengadilan setempat.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka menarik jika dikaji lebih dalam mengenai prinsip itikad baik seperti apa yang wajib diterapkan dalam proses jual

beli harta warisan, lalu bagaimana pertanggungjawaban atas harta warisan yang telah diperjualbelikan yang ternyata cacat hukum serta upaya perlindungan apa yang berhak dimiliki oleh pembeli yang telah beritikad baik tersebut. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut yang penulis tuangkan dengan judul skripsi **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang dapat dirumuskan permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata?
- b. Bagaimana pertanggung jawaban penjual harta warisan yang perolehannya mengandung cacat hukum?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris?

### **2. Faedah Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat (faedah) baik secara teoritis dan praktis, yaitu:

- a. Secara teoritis yaitu penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pembaca untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum yang memberikan solusi dalam praktik hukum perdata. Dengan demikian

pembaca atau calon peneliti lain akan semakin mengetahui tentang perlindungan pembeli terhadap harta warisan yang cacat hukum tersebut.

- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi para pihak lain antara lain: peneliti sendiri, masyarakat umum yang menggunakan jasa perjanjian jual beli, akademis yang membutuhkan informasi tentang hal ini, terutama bagi mahasiswa Fakultas Hukum untuk dapat dijadikannya sebagai acuan dalam melihat perkembangan yang terjadi dilapangan.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli berdasarkan hokum perdata;
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban penjual harta warisan yang perolehannya mengandung cacat hukum;
3. Untuk mengetahui perlindungan hokum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris.

## **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep dalam kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori.

Berdasarkan judul yang diajukan maka dijabarkanlah definisi operasional sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidan yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Dalam hal ini, perlindungan hukum ditujukan pada pembeli harta warisan yang telah beritikad baik selama proses jual beli berlangsung.
2. Pembeli adalah seseorang yang membeli sesuatu barang maupun menggunakan barang atau jasa tertentu. Dalam hal ini, pembeli adalah A yang membeli harta warisan yang cacat hukum dari B.
3. Itikad baik adalah pelaksanaan suatu perjanjian (yang menjadi objek) harus didasarkan pada norma-norma kepatutan dan norma yang berlaku di masyarakat. Dalam hal ini, itikad baik yang dimaksud adalah itikad baik yang telah dilakukan A selama proses jual beli harta warisan yang dijual oleh B selaku ahli waris.
4. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dalam hal ini, perjanjian jual beli yaitu berupa harta warisan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pemeriksaanyang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian diatas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Anita Sofiana, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Unissula yang berjudul: Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang lebih menekankan pada prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya serta upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut
2. Anifah Sitompul, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang berjudul: Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Warisan oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Sebagian Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 96/PDT.G/2014/PTAMDN). Skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif yang membahas tentang prosedur

peralihan hak karena Pewarisan, upaya yang dilakukan agar jual beli harta warisan tidak menimbulkan kerugian bagi Pihak lain seperti halnya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 96/Pdt.G/2014/PTA.Mdn, serta perlindungan Hukum terhadap Pembeli akibat dari penjualan harta warisan yang dijual tanpa diketahui oleh ahli waris lainnya.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek terkait perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada. Dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan sarana yang di pergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan, ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan penggunaan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan di telaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya.<sup>4</sup> Jenis dan pendekatan, serta sifat penelitian, maupun jenis data dan teknik pengumpulan data penelitian tentunya

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia halaman 3.

berbeda-beda, hal ini tergantung pada tujuan dan materi yang akan diteliti. Mengingat perbedaan yang ada, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini, dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.**

Penelitian yang dilakukan menggunakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yang bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

### **2. Sifat Penelitian.**

Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif melalui pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji sumber-sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang kajian hukum terhadap perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris.

### **3. Sumber data**

Dalam penelitian hukum normative maka sumber datanya adalah data yaitu data yang diperoleh dari data sekunder. Sumber data yang digunakan pada penelitian hukum yang berlaku:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan;

b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen publikasi tentang hukum meliputi: buku-buku teks, kamus-kamus hukum. Jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar (Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945), peraturan dasar (batang tubuh Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945), peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan (hukum adat), yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum bekas peninggalan jaman penjajahan (KUHPER dan KUHD). Dalam hal ini, bahan hukum primer yakni meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti: buku-buku literatur, jurnal, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang terkait dengan pokok permasalahan penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti: kamus dan bahan lain yang diperoleh dari internet.

#### **4. Alat pengumpul data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui cara studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- a. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

#### **5. Analisis Data**

Berdasarkan jenis dan sifat penelitian yang ditentukan, maka analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang tidak membutuhkan populasi dan sampel.<sup>5</sup> Analisis kualitatif dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang mengacu pada penelaahan atau pengujian yang sistematis mengenai suatu hal dalam rangka menentukan bagian-bagian,

---

<sup>5</sup> Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 105-106

hubungan di antara bagian dan hubungan bagian dalam keseluruhan dan berhubung yang diteliti dan dianalisis adalah aturan hukum, maka lebih tepat disebut dengan analisis yuridis kualitatif.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtsbecherming*. Harjono mencoba memberikan pengertian perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan, yaitu dengan menjadikan kepentingan yang dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum. Dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan yang dilandaskan oleh hukum dan perundang-undangan.

Perlindungan hukum bagi setiap warga Negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislative harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang dimasyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan bagi setiap warga Negara.

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabat sebagai manusia.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>7</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>8</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

---

<sup>6</sup>Malahayati. Konsep Perlindungan Hukum dan Hak Asasi Manusia Terhadap Penata Laksana Rumah Tangga Indonesia. *Jurnal Tata Negara*. Volume 4 No. 1 April 2015

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo. 2015. *Perlindungan Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 14.

<sup>8</sup>*Ibid.*, halaman 15.

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>9</sup>

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai.

Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat jangan sampai hukum dilaksanakan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Masyarakat yang mendapatkan

---

<sup>9</sup>*Ibid.*, halaman 17.

perlakuan yang baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tata tentrem raharja. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

## B. Hukum Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Menurut Pasal KUHPerdato perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih menginkatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>10</sup>

Munir Fuady menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>11</sup>

Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan hartakekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.<sup>12</sup>

Menurut Riduan Syahrani bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Berdasarkan pengertian tersebut, dalam satu perikatan terhadap hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Jadi dalam perjanjian timbal balik dimana

---

<sup>10</sup> Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 180

<sup>11</sup> Munir Fuady. 2015. *Hukum Kontrak Dari Sudut Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 4.

<sup>12</sup> Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 3.

hak dan kewajiban di satu pihak saling berhadapan di pihak lain terdapat dua perikatan.

Perjanjian dalam KUHPerdara dapat ditemukan dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara mengatakan dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang Pasal 1233 KUHPerdara atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Istilah hukum perjanjian mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah hukum perikatan. Jika dengan istilah hukum perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam bukum ketiga KUHPerdara, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbut dari undang-undang, maka dengan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbut dari perjanjian saja.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undangundang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua pihak atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum.

Sesuai dengan Pasal 1233, 1234, 1314, 1236, 1239, dan Pasal 1240 KUHPerdata, pengertian, perjanjian kontrak ataupun perikatan adalah sama, sehingga dapat saling dipertukarkan penggunaannya. Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat, dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut.<sup>13</sup> Kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis.<sup>14</sup>

Perikatan yang timbul karena suatu perjanjian adalah memang dikehendaki oleh kedua belah pihak di dalam suatu perjanjian. Karena dengan suatu perjanjian dapat diketahui bahwa para pihak menghendaki timbulnya suatu perikatan di antara mereka dan pada umumnya perikatan ini akan terputus atau akan hapus jika prestasi yang diperjanjikan telah dipenuhi.

Perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar huku yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan

---

<sup>13</sup> Wiliam T . Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendikia, halaman 15.

<sup>14</sup> Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: RajaGrafindo Persada, halaman 3.

dalam praktik di masyarakat, perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi. Ciri utama dari perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, dimana dengan hubungan hukum tersebut terdapat hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.

Kontrak atau perjanjian di dalamnya memuat unsur-unsur perjanjian dan diantara unsur-unsur tersebut mempunyai keterkaitan. Eksistensi perjanjian (hukum kontrak) dalam hubungannya dengan berbagai pihak sering dikaitkan dengan keseimbangan dalam perjanjian. Asas keseimbangan dalam perjanjian dengan berbagai aspek merupakan unsur yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Unsur-unsur dalam perjanjian tersebut adalah:

1. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian sehingga mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 31.

## 2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga unsur naturalia merupakan unsur yang selaku dianggap ada dalam kontrak.<sup>16</sup> Misalnya, dalam jual beli, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

## 3. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>17</sup> Contoh dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar utangnya dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan.

Aktivitas bisnis pada dasarnya senantiasa dilandasi aspek hukum terkait, ibaratnya sebuah kereta api hanya akan dapat berjalan menuju ketempat tujuannya apabila ditopang dengan rel yang berfungsi sebagai landasan gerakannya. Tidak berlebihan kiranya, apabila keberhasilan suatu bisnis yang menjadi tujuan akhir para pihak hendaknya senantiasa memperhatikan aspek kontraktual yang mbingkai aktivitas bisnis tersebut. Dengan demikian, bagaimana agar bisnis berjalan sesuai dengan tujuan akan berkorelasi dengan struktur kontrak yang dibangun bersama. Kontrak akan melindungi proses bisnis para pihak apabila

---

<sup>16</sup>*Ibid.*

<sup>17</sup>*Ibid.*,halaman 32.

pertama-tama dan terutama kontrak tersebut dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya.<sup>18</sup>

Soeharnoko berpendapat bahwa kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.<sup>19</sup>

Menyikapti tuntutan dinamika tersebut, maka pembuat undang-undang telah menyiapkan seperangkat aturan hukum sebagai tolak ukur bagi pihak untuk menguji standar keabsahan perjanjian yang dibuat. Perangkat aturan hukum tersebut sebagaimana yang diatur dalam sistematika Buku III KUHPerdara.<sup>20</sup> Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>21</sup>

#### 4. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu dapat dilihat atau diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yaitu dengan:

---

<sup>18</sup>Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group, halaman 156.

<sup>19</sup>Suharnoko. *Op. Cit*, halaman 3.

<sup>20</sup>Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 156.

<sup>21</sup>*Ibid.*, halaman 1.

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>22</sup>

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuaan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa di kemudian hari.<sup>23</sup>

Kesepakatan yang merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Penawaran (*aanbod, offerte, offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Usul ini mencakup *esensial* perjanjian yang akan ditutup, sedangkan penerimaan (*aanvarding, acceptatie, acceptance*) merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawari.<sup>24</sup>

5. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian

---

<sup>22</sup>Salim HS, 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 23.

<sup>23</sup>*Ibid.*, halaman 24.

<sup>24</sup>Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 162.

haruslah rang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang.

Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah sebagaimana diatur dala Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

- a. Anak dibawah umur (*minderjarigheid*);
  - b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
  - c. Isteri. Kedudukan isteri dalam perkembangannya dapat melakukan perbuatan hkum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.<sup>25</sup>
6. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak sehingga suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu.<sup>26</sup> Suatu hal tertentu adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).<sup>27</sup>

Ketentuan tentang objek tertentu dalam perjanjian adalah:

- a. Barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan.

Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa: Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Barang-

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 72.

<sup>27</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 191.

barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan karena lazimnya barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan obyek perjanjian.

- b. Pada saat perjanjian dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

- c. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung

Menurut Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara bahwa: Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari

Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, ditentukan bahwa: Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

- e. Tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara.<sup>28</sup>

7. Suatu sebab yang halal.

Sebab (*causa*) adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para

---

<sup>28</sup>*Ibid.*

pihak.<sup>29</sup> Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat (sah) maka seluruh persyaratan tersebut di atas harus dipenuhi (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan kausa yang diperbolehkan). Syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif, artinya seluruh persyaratan tersebut harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah. Dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat dimaksud akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya (batal/*nietig* atau dapat dibatalkan/*vernietigbaar*).<sup>30</sup>

Dengan demikian konsekuensi hukumnya adalah bahwa jika suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat kausa yang legal sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).<sup>31</sup>

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan

---

<sup>29</sup>*Ibid*, halaman 194.

<sup>30</sup>*Ibid*., halaman 198.

<sup>31</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 75.

untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah.

Akibat perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerduta yang menyebutkan:

- a. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

### **C. Tinjauan Umum Jual Beli**

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbale balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan menurut Pasal 1457 KUHPerduta.<sup>32</sup>

Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya,

---

<sup>32</sup> Simanjuntak. P.N.H, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 305

meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>33</sup> Ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata tersebut dapat dilihat unsur-unsur dari perjanjian jual beli yaitu adanya penyerahan suatu benda dan pembayaran harga dari benda yang diserahkan. Dengan demikian jika tidak terlaksana penyerahan benda dan pembayaran akan harga benda maka dianggaplah perjanjian jual beli itu tidak pernah ada.

Perjanjian jual beli itu termasuk ke dalam jenis perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak memikul kewajiban yang harus dipenuhi.<sup>34</sup> perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik yang berarti masing-masing pihak mempunyai kewajiban sebagai akibat yang diperbuatnya. Adapun penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya dan sekaligus berpihak atas pembayaran dari si pembeli.

Allah SWT berfirman :

﴿فِي آيَاتِنَا لَعْنَةُ الْبَايِعِينَ﴾

﴿وَلَا يَشْفَعُونَ﴾

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, belanjakan (di jalan Allah) sebageian dari rezeki yang telah kami berikan kepadamu sebelum datang hari yang pada hari itu tidak ada lagi jual beli dan tidak ada lagi syafa'at.*

<sup>33</sup> *Ibid*, halaman 305

<sup>34</sup> Isnaeni, Moch. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung; PT Refika Aditama. Halaman 15

*Dan orang-orang kafir itulah orang-orang yang zalim. (Al Qur'an, Surat Al Baqaraah 254)*

Mengenai saat terjadinya perjanjian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Adanya ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata ini bisa dilihat bahwa unsur yang paling utama adalah persamaan kehendak diantara penjual dengan si pembeli tentang benda dan harga. Jadi tidak boleh mengandung unsur paksaan (*dwang*) ataupun unsur penipuan (*bedrog*) yang dapat mengakibatkan cacat hukumnya perjanjian tersebut. Jika didalam suatu perjanjian jual beli terdapat cacat hukum atau tidak memenuhi prestasi secara tidak baik maka dikatakan wanprestasi atau ingkar janji.<sup>35</sup> Ada dua sebab timbulnya ganti rugi yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum<sup>36</sup>

Menurut Pasal 1473 KUHper, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsir untuk kerugiannya. Disamping kewajiban tersebut, menurut Pasal 1474 KUHPerdata, penjual mempunyai 2 kewajiban utama yaitu:

1. Menyerahkan barangnya
2. Menanggung barang yang dijual

---

<sup>35</sup> Yahman, 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: PrenadaMedia Group, halaman 83

<sup>36</sup> Salim HS dan Erlies Septiana. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 260

Penyerahan disini berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli menurut Pasal 1475 KUHPer. Adapaun penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli yaitu untuk menjamin dua hal, yaitu:

1. Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram
2. Menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi.

Didalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli. Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta autentik.

#### **D. Harta Waris**

Harta warisan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Menurut Pasal 119 KUHPerdata, sejak dilangsungkannya perkawinan terjadilah persatuan yang bulat antara kekayaan suami dan kekayaan istri, dengan tidak memandang dari siapa asal harta tersebut. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan baik yang diperoleh si suami maupun si istri, baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama menjadi harta persatuan yang bulat.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Maman Suparman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 20

Harta bawaan yaitu harta yang diperoleh sebelum masa perkawinan maupun harta yang berasal dari warisan. Menurut hukum adat, selama pasangan suami isteri belum mempunyai keturunan, harta pencaharian dapat dipisahkan. Namun, bila pasangan suami isteri telah mempunyai keturunan, harta pencaharian menjadi bercampur. Harta asal adalah semua harta kekayaan yang dikuasai dan dimiliki oleh pewaris sejak pertama masuk ke dalam perkawinan dan kemungkinan bertambah sampai akhir hayatnya. Harta asal itu terdiri dari:

1. Harta peninggalan

Harta Peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka.<sup>38</sup> Harta asal itu terdiri dari:

- a. Peninggalan yang tidak dapat dibagi. Biasanya berupa benda pusaka peninggalan turun-temurun dari leluhur dan merupakan milik bersama keluarga.

- b. Peninggalan yang dapat terbagi

Akibat adanya perubahan-perubahan dari harta pusaka menjadi harta kekayaan keluarga serumah tangga yang dikuasai dan dimiliki oleh ayah dan ibu karena melemahnya pengaruh kekerabatan, maka dimungkinkan untuk terjadinya pembagian, bukan saja terbatas pembagian hak pakai, tetapi juga pembagian hak miliknya menjadi perseorangan.

---

<sup>38</sup> Effendi Perangin. 2016. *Hukum Waris*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 3

## 2. Harta bawaan

Harta bawaan dapat berarti harta bawaan dari suami maupun istri, karena masing-masing suami dan isteri membawa harta sebagai bekal ke dalam ikatan perkawinan yang bebas dan berdiri sendiri. Harta asal yaitu sebagai harta bawaan yang isinya berupa harta peninggalan (warisan). Harta bawaan yang masuk menjadi harta perkawinan yang akan menjadi harta warisan.

## 3. Harta pemberian

Harta pemberian adalah juga harta warisan yang asalnya bukan didapat karena jerih payah bekerja sendiri melainkan karena hubungan atau suatu tujuan. Pemberian dapat dilakukan oleh seorang atau sekelompok orang kepada seseorang atau suami istri bersama atau sekeluarga rumah tangga. Pemberian dapat terjadi secara langsung dapat pula melalui perantara, dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Dapat pula terjadi pemberian sebelum terjadinya pernikahan atau setelah berlangsungnya pernikahan.

## 4. Harta pencarian

Harta pencarian adalah harta yang didapat suami istri selama perkawinan berlangsung berupa hasil kerja suami ataupun istri.

## 5. Hak kebendaan

Apabila seseorang meninggal dimungkinkan pewaris mewariskan harta yang berwujud benda, dapat juga berupa hak kebendaan. Sesuai dengan sistem pewarisannya ada hak kebendaan yang dapat terbagi ada pula utang tidak terbagi.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Hukum Perdata

Menurut pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli, dengan mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga benda sebagaimana yang sudah diperjanjikan. Jual beli semacam ini sering terjadi antara pedagang dan pribadi atau pribadi dengan pribadi. Jual beli perdata ini sudah diatur dalam KUH Perdata, Buku Ketiga, Bab Kelima. Hal ini termasuk dalam hukum perdata dan termasuk dalam hukum dagang.<sup>39</sup>

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang murni timbal balik, yang didalamnya bahkan diperkenankan *exceptio non adimpleti contractus*. Perjanjian jual beli adalah sama sekali bebas bentuknya, tidak disyaratkan adanya tulisan, dan apabila itu diadakan, gunanya ialah melulu untuk pembuktian. Salah satu dari ketentuan-ketentuan yang paling prinsipal dari perjanjian jual beli ialah ketentuan di dalam Pasal 1494 KUH Perdata, dimana persetujuan kehendak antara para pihak adalah cukup bagi terjadinya perjanjian. Persetujuan kehendak ini

---

<sup>39</sup>Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 324.

harus mengenai benda yang akan diserahkan maupun harga yang terhutang untuk itu.<sup>40</sup>

Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat KUH Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>41</sup>

Jual beli dalam masyarakat sering terjadi berbagai macam persoalan, khususnya dalam jual beli tanah, antara lain adanya jual beli harta warisan, dimana harta warisan tersebut belum dibagi atau penjual bukan pemilik atau mungkin penjual melakukan wanprestasi yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.<sup>42</sup>

Mengenai cara terjadinya perjanjian jual beli, dapatlah dibedakan atas dua bagian yaitu:

1. Perjanjian di bawah tangan atau disebut juga pembelian dari dalam tangan.
2. Perjanjian dimuka umum atau dimuka publik yaitu penjualan yang dilakukan kepada penawar yang paling tinggi tawarannya baik dengan cara penawaran yang makin menaik maupun yang makin menurun, ataupun

---

<sup>40</sup>*Ibid.*, halaman 325.

<sup>41</sup> Purwahid patrik. 2016. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, halaman 3

<sup>42</sup> J. Satrio. 2013. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 374

secara kombinasi. Maksud penjualan dimuka umum ini ialah untuk memperoleh hasil setinggi mungkin. Penjualan ini dilangsungkan menurut kebiasaan setempat dan kebanyakan dilakukan dihadapan seorang notaris atau jurusita.<sup>43</sup>

Harus dibedakan dari perjanjian jual beli ialah kesanggupan membeli yang singkatnya ialah bahwa pihak pertama mengikat diri menjual kepada pihak lainnya, apabila yang terakhir ini menghendaki yang demikian itu. Jadi, disitu lantas ada suatu penawaran mengikat, sering disebut opsi, seperti misalnya pada perjanjian-perjanjian sewa menyewa, dimana orang yang menyewakan menyatakan bersedia untuk menjual benda yang disewakan kepada penyewa atau pula membiarkan penyewa itu menikmati pengutamaan, jika bendanya dijual.<sup>44</sup>

Obyek dalam suatu perjanjian jual beli dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subyek, berupa suatu hal yang penting dalam tujuan untuk membentuk suatu perjanjian, yaitu berupa barang. Oleh karena itu, obyek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan yang dapat menjadi objek suatu perhubungan hukum dan biasanya objek hukum itu adalah benda.<sup>45</sup>

Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dan dapat

---

<sup>43</sup> R. Subekti. 2015. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 39.

<sup>44</sup> *Ibid.*, halaman 41.

<sup>45</sup> CST Kansil. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 118

diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.<sup>46</sup>

Berbicara mengenai hak waris, maka tidak terlepas dari peristiwa hukum itu sendiri yaitu perbuatan dan tingkah laku subjek hukum yang membawa akibat hukum, karena hukum mempunyai kekuatan mengikat bagi subjek hukum atau karena subjek hukum itu terikat oleh kekuatan hukum<sup>47</sup> sedangkan yang diperjual belikan adalah hak waris yang merupakan hak kebendaan atas budel dari orang yang meninggal. Jual beli dalam hukum keperdataan erat kaitannya dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdiri dari:

1. Kesepakatan kehendak;
2. Wewenang berbuat;
3. Perihal tertentu;
4. Kuasa yang halal.<sup>48</sup>

Syarat yang pertama sahnya perjanjian jual beli harta warisan adalah kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu dapat dilihat atau diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yaitu dengan:

---

<sup>46</sup>*Ibid.*, halaman 150.

<sup>47</sup> R.soeroso. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 251

<sup>48</sup> Munir Fuady. *Op. Cit*, halaman 33.

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
5. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>49</sup>

Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.<sup>50</sup> Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuaan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa di kemudian hari.<sup>51</sup>

Kesepakatan yang merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Penawaran (*aanbod, offerte, offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Usul ini mencakup *esensial* perjanjian yang akan ditutup, sedangkan penerimaan (*aanvarding, acceptatie, acceptance*) merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawarkan.<sup>52</sup>

Syarat kedua perjanjian jual beli harta warisan adalah kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

---

<sup>49</sup>Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 23

<sup>50</sup> Agus Yudha Hernoko. 2018. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Mediatama, halaman 162.

<sup>51</sup>Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 24.

<sup>52</sup>Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 162.

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang. Orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.<sup>53</sup>

Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

1. Anak dibawah umur (*minderjarigheid*);
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Isteri. Kedudukan isteri dalam perkembangannya dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.<sup>54</sup>

Prosedur jual beli hak waris yang belum terbagi setidaknya seorang anak yang sudah dewasa berumur 21 tahun atau belum genap 21 tahun tetapi sudah menikah, sudah dianggap dewasa bagi negara di atur dalam pasal 330 KUHPerdata. Agar dapat melakukan jual beli hak waris maka yang perlu diperhatikan para ahli waris baik yang menjual atau membeli sudah sepakat dengan membuat silsilah kewarisan yang di sahkan oleh pejabat yang berwenang, untuk menjadi kepastian hukum tentang kesepakatan para ahli waris tersebut harus di buat dengan akta notaris.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup>Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 24.

<sup>54</sup>*Ibid.*

<sup>55</sup> R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, halaman 13.

Syarat ketiga perjanjian jual beli harta warisan adalah suatu hal tertentu adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak sehingga suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu.<sup>56</sup> Suatu hal tertentu adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).<sup>57</sup>

Ketentuan tentang objek tertentu dalam perjanjian adalah:

1. Barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan.

Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa: Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Barang-barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan karena lazimnya barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan obyek perjanjian.

2. Pada saat perjanjian dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata dinyatakan bahwa: "Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

---

<sup>56</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 72.

<sup>57</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 191.

3. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung

Menurut Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara bahwa: Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari  
Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, ditentukan bahwa: Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
5. Tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara.<sup>58</sup>

Syarat keempat perjanjian jual beli harta warisan adalah sebab (*causa*) adalah isi perjanjian itu seniri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.<sup>59</sup> Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat (sah) maka seluruh persyaratan tersebut di atas harus dipenuhi (kesepakatan,

---

<sup>58</sup>*Ibid.*

<sup>59</sup>*Ibid*, halaman 194.

kecakapan, hal tertentu, dan kausa yang diperbolehkan). Syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif, artinya seluruh persyaratan tersebut harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah. Dengan konsekuensi tidak dipenuhi satu atau lebih syarat dimaksud akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat diganggu gugat keberadaannya (batal/*nietig* atau dapat dibatalkan/*vernietigbaar*).<sup>60</sup>

Dengan demikian konsekuensi hukumnya adalah bahwa jika suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat kausa yang legal sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).<sup>61</sup>

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>62</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut, maka ahli waris dapat membatalkan jual beli harta warisan jika syarat-syarat sah jual beli tidak terpenuhi melalui pengadilan. Ahli waris yang tidak

---

<sup>60</sup>*Ibid.*, halaman 198.

<sup>61</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 75.

<sup>62</sup>Salim HS.*Op. Cit.*, halaman 25.

memberikan persetujuannya dalam jual beli harta warisan sebagai haknya, berhak membatalkan jual beli tersebut.<sup>63</sup>

Akibat perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Mengenai saat terjadinya perjanjian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>64</sup>

Adanya ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata ini bisa dilihat bahwa unsur yang paling utama adalah persamaan kehendak diantara penjual dengan si pembeli tentang benda dan harga. Jadi tidak boleh mengandung unsur paksaan

---

<sup>63</sup> Ferri Adhi Purwantono, *Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris*, Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018, halaman 3.

<sup>64</sup> *Ibid.*, halaman 4.

(*dwang*) ataupun unsur penipuan (*bedrog*) yang dapat mengakibatkan cacat hukumnya perjanjian tersebut.<sup>65</sup>

Asas itikad baik kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* padahal kedudukan asas itikad baik sangat penting. Sebelum para pihak melangkah menuju perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik, dapat dipastikan perjanjian jual beli tanah, akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri. Berangkat dari pemikiran tersebut, paling tidak ada tiga alasan yang menjadikan penelitian ini perlu untuk dilaksanakan. Keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik.

Praktik peradilan, selama ini sepertinya telah diyakini bahwa pembeli beritikad baik wajib dilindungi namun, peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik tersebut. Meskipun demikian, Pasal 531 KUHPerdara menyebutkan bahwa *bezit* itu beritikad baik apabila pemegang kedudukan berkuasa memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya.

Pasal 1338 KUHPerdara dimaksudkan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk

---

<sup>65</sup>*Ibid.*, halaman 5.

membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain, sebagaimana yang diterangkan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan sehingga dapat memberi kepastian hukum mengenai isi perjanjian yang tidak selalu dinyatakan dengan jelas. Itikad baik (niat yang tulus disertai dengan kejujuran) dan kepatuhan merupakan hal yang amat penting dalam melaksanakan perjanjian.<sup>66</sup>

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan objek yang dibelinya. Pembeli beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.<sup>67</sup> Pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.<sup>68</sup> Berdasarkan pengertian di atas, maka pembeli yang beritikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli.

---

<sup>66</sup> Ashar Sinilele, *Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Universitas Islam Negeri (UIN) Makassar Volume 4 Nomor 2 Desember 2017, halaman 77.

<sup>67</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* 15.

<sup>68</sup> Agus Yudha Hernoko. *Op. Cit.*, halaman 25.

Menurut KUH Perdata, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “*Bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “*Bezit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Bemegang Besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas benda yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas benda yang dibelinya dan jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas bendanya (misalnya ketidakwenangan penjual), namun tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.<sup>69</sup>

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual),

---

<sup>69</sup>*Ibid*, halaman 19.

namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdata. Namun, kewajiban Pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang akan dibeli.

SEMA No. 5 Tahun 2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah :

1. Melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.<sup>70</sup>

Jual beli harta warisan yang dilakukan dengan itikad baik adalah jual beli yang dilakukan dengan kejujuran dan niat tanpa ingin ada pihak yang dirugikan. Ketika pihak pembeli ingin membeli tanah warisan, maka pembeli harus mengecek terlebih dahulu Sertipikat ke Kantor Pertanahan/BPN, status tanah yang dibelinya benar-benar objek yang dimiliki pihak penjual (ahli waris perorangan atau masih terdaftar atas milik bersama) hal ini untuk mencegah lahirnya akta

---

<sup>70</sup>*Ibid.*, halaman 20.

PPAT yang cacat hukum, mengetahui bahwa tanah warisan yang akan dijual telah disetujui oleh seluruh ahli waris, dengan adanya bukti persetujuan ahli waris, melihat langsung ke lokasi tanah dan memeriksa data pendukung lainnya.

Jual beli yang dilakukan dengan itikad baik dari pihak penjual yaitu yang benar-benar menjual tanah warisan yang merupakan haknya atau jika tanah warisan itu milik bersama maka penjual (seluruh ahli waris) benar-benar membuat kebenaran keterangan di kantor kelurahan, agar kantor kelurahan/camat benar-benar mengeluarkan surat keterangan waris dengan sebenar-benarnya tanpa ada ahli waris yang dihilangkan namanya, karena surat keterangan waris dalam jual beli harta warisan merupakan pedoman penting bagi Notaris/PPAT untuk mengetahui pihak yang berhak atas jual beli tanah warisan, Karena pada dasarnya kebenaran niat baik atau buruk dalam jual beli hanya para pihak yang mengetahuinya, sedangkan pejabat yang berwenang hanya mengetahui kebenaran data yang diberikan padanya. Pembeli yang telah sepatutnya mengetahui membeli tanah warisan, namun membelinya tanpa sepengetahuan ahli waris, tidak dapat dianggap beritikad baik.

## **B. Pertanggungjawaban Penjual Harta Waris yang Perolehannya Mengandung Cacat Hukum**

Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang telah menyepakatinya. Hak dan kewajiban yang dimaksud di sini adalah hak dan kewajiban pembeli dan pihak penjual dalam suatu perjanjian jual beli. Sehubungan dengan hak dan kewajiban yang dimaksud adalah merupakan suatu akibat dari

diadakannya persetujuan jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan kata lain dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli yang mempunyai sifat obligatoir, maka akan timbul akibat hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut.

Adapun yang menjadi hak dari penjual adalah menerima pembayaran atas harga barang-barang yang telah diserahkan kepada pembeli (Pasal 1457 KUH Perdata). Kewajiban penjual adalah :

1. Penyerahan barang yang telah diperjanjikan kepada pihak pembeli.
2. Menanggung atas barang yang diperjanjikan kepada pihak pembeli.

Menurut Pasal 1474 KUH Perdata, kewajiban penjual tentang menanggung atas barang yang diserahkan kepada si pembeli mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

1. Penguasaan terhadap barang yang diserahkan secara aman dan tenteram.
2. Cacat yang tersembunyi (tidak dapat dilihat).<sup>71</sup>

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman kepada Pasal 1491 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang

---

<sup>71</sup>Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 28.

tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.<sup>72</sup>

Menjamin penguasaan atas benda berlangsung secara aman, dimaksudkan adalah penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadinya jual beli, jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga kepada pembeli yang mengatakan bahwa dirinya sebagai pemilik atas barang yang dimaksudkan. Jika ada gugatan dari pihak ketiga untuk meminta kembali hak miliknya, maka dalam hal ini pembeli hendaknya meminta kepada hakim untuk memasukan si penjual sebagai tergugat berhadapan dengan orang yang menggugat tersebut. Selain itu pembeli juga dapat meminta kepada penjual atas pembatalan jual beli tersebut sekaligus dengan tuntutan ganti rugi yang dialami oleh pembeli tersebut.<sup>73</sup>

Selain itu, kewajiban penjual untuk menjamin cacat tersembunyi menurut ketentuan Pasal 1504 KUH Perdata disebutkan bahwa sipenjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian itu sehingga jika si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Jika cacat yang dimaksudkan jelas kelihatan oleh pembeli pada saat perjanjian diadakan, maka penjual tidak akan menanggungnya, tetapi jika cacat itu adalah cacat yang tersembunyi, maka penjual yang akan bertanggung jawab atau menjaminnya.

---

<sup>72</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 144.

<sup>73</sup> *Ibid.*, halaman 145.

Hak dan kewajiban pembeli jika diadakan telaah pustaka, maka yang menjadi hak pembeli dalam perjanjian jual beli seolah-olah menuntut penyerahan barang dari penjual sedangkan kewajibannya adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Perlu pula diperhatikan tentang kewajiban pembeli ini, yaitu tentang bagaimana jika dalam perjanjiannya tidak ditentukan dengan tegas tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar harga pembeliannya pada waktu dan tepat dimana barang yang dijual itu berada pada saat perjanjian diadakan (Pasal 1514 KUH Perdata). Selain itu, pembeli juga berhak untuk menanggihkan pembayaran harganya jika ia diganggu dalam pemakaian barang yang dibelinya karena ada tuntutan dari pihak ketiga, seperti pemegang hipotik, kecuali jika si penjual memberikan jaminan (Pasal 1516 KUH Perdata).

Hak dan kewajiban penjual pada pokoknya adalah berhak atas harga penjualan sebesar yang diperjanjikan, serta berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya serta menanggung pemilikannya atas gangguan pihak ketiga secara terus menerus. Sebaliknya dengan pembeli yang mempunyai kewajiban utama membayar harga pembelian barang yang dibelinya sebesar yang dijanjikan pada waktu dan tempat yang diperjanjikan, serta mempunyai hak pokok yaitu untuk memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya dari pembeli serta memperoleh jaminan dari si penjual atas gangguan pihak lain.

Hukum mewajibkan kepada seseorang yang berjanji untuk menepati apa yang telah diperjanjikannya itu. Hal ini mempunyai pengaruh baik bagi yang bersangkutan maupun bagi orang lain yang menerima janji itu. Bagi orang yang

telah bersangkutan dengan menepati janji berarti ia telah menjaga nama baiknya sehubungan dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia yang seharusnya dapat dipercaya. Sedangkan bagi orang yang menerima janji itu, ketetapan atas pelaksanaan janji akan berarti menimbulkan kepuasan dan jika janji itu diingkari, maka orang yang akan menerima janji akan menderita suatu kekecewaan bahkan lebih jauh lagi dapat menimbulkan kerugian padanya.<sup>51</sup>

Berbicara tentang jual beli, tentunya bertalian erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Sebuah perjanjian maka pihak-pihak yang mengangkat janji memiliki kewajiban yang sama dalam mewujudkan prestasi yang ditelah diperjanjikan. Para pihak (baik pihak penjual maupun pihak pembeli) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut, dan jika salah satu para pihak yang mengangkat janji tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dan bukan disebabkan karena keadaan memaksa (*prosmejeur*), maka keadaan demikian dikenal dengan sebutan wanprestasi (ingkar janji).<sup>74</sup>

Penjual harta waris yang perolehannya mengandung cacat hukum, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban. Ingkar janji (*wanprestasi*) dalam KUHPerdara diatur pada Pasal 1234, yang menyatakan bahwa; “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, kemudian Pasal 1235 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “dalam tiap-

---

<sup>51</sup>R. Subekti, *Op. Cit*, halaman 25.

<sup>74</sup>Fajaruddin, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *De Lega Lata, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017* Jurnal UMSU, halaman 2.

tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”.<sup>75</sup>

Perjanjian yang telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objek tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, maka dikatakan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak dipenuhinya janji karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Apabila atas perjanjian yang dirugikan dapat menuntut dimuka pengadilan pembatalan perikatan atau perjanjian dengan atau tanpa tambahan ganti rugi, biaya dan bunga.

Perbuatan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>76</sup>Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan dan kelalaian).<sup>77</sup>

Penagihan janji oleh salah satu pihak kepada pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain yang dinyatakan lalai adalah berbentuk surat teguran atau peringatan yang dibuat oleh pihak yang dirugikan. Untuk mengetahui bahwa salah satu pihak telah berada dalam keadaan wanprestasi, maka harus didahului

---

<sup>75</sup>*Ibid.*, halaman 3.

<sup>76</sup> Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 87.

<sup>77</sup>*Ibid.*, halaman 88.

dengan teguran atau tagihan yang isinya menghendaki agar melaksanakan prestasi apa yang telah diperjanjikan dengan segera atau pada suatu waktu yang telah ditentukan, kecuali jika memang secara tegas nyata-nyata telah memutuskan untuk tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat.

Menentukan bahwa salah satu pihak berada dalam keadaan wanprestasi adalah apabila berada dalam keadaan tertagih, dengan tagihan atau teguran itu harus melaksanakan prestasinya. Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan. Tetapi pada waktu yang tertentu, yang tidak dapat diduga oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik, faktor penyebab terjadinya wanprestasi diklasifikasikan menjadi dua faktor yaitu :

1. Faktor dari luar dan
2. Faktor dari dalam diri para pihak.<sup>55</sup>

Faktor dari luar adalah “peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat”. Sedangkan faktor dari dalam diri manusia/para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau pun karena kelalaian pihak itu sendiri, dan para pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada

---

<sup>55</sup> R. Subekti, *Op. Cit*, halaman 64.

pihak yang lalai, bahwa pihak kreditur menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis.

Seseorang dikatakan lalai apabila tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak berhutang harus dinyatakan dahulu secara resmi yaitu dengan mengingatkan bahwa untuk melakukan pemenuhan prestasi. Peringatan itu biasanya dilakukan oleh seseorang jurusita dari pengadilan.<sup>78</sup>

Teguran tersebut dapat berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis atau berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan untuk mendorong debitur untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang. Dengan adanya penegasan seperti ini dalam perjanjian, tanpa tegoran kelalaian dengan sendirinya pihak debitur sudah dapat dinyatakan lalai, bila ia tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya.

Adanya pernyataan lalai, maka menyebabkan pihak tersebut dalam keadaan wanprestasi, bila ia tidak mengindahkan pernyataan lalai tersebut. Pernyataan lalai sangat diperlukan karena akibat wanprestasi tersebut adalah sangat besar baik bagi kepentingan para pihak. Dalam perjanjian biasanya telah

---

<sup>78</sup> Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2014. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan: Perbanas, halaman 189

ditentukan di dalam isi perjanjian itu sendiri, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang ditetapkan apabila para pihak tidak menepati waktu atau pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian maka para pihak dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu apabila tidak melaksanakan perjanjian atau keadaan tertagih.

Terhadap wanprestasi tersebut di atas, maka pihak yang melakukan wanprestasi itu dapat dipertanggung jawabkan untuk membayar ganti rugi (Pasal 1365 KUH.Perdata) kepada pihak lawannya yang dirugikan. Ganti rugi di sini adalah merupakan sanksi atas kealpaan dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Jika salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan atau ditetapkan dalam perjanjian atau tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga kepadanya diwajibkan untuk memberikan ganti rugi. Akan tetapi salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan *memaksa (force majeure)*. Keadaan memaksa atau *force majeure* adalah suatu keadaan di dalam hukum perdata yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.<sup>58</sup>

Debitur yang sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya tetapi tetap tidak melaksanakan prestasinya, maka debitur berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadapnya dikenakan sanksi-sanksi : Prakteknya dalam perjanjian jual beli harta warisan apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yaitu:

---

<sup>58</sup>*Ibid*, halaman 43.

### 1. Pembatalan perjanjian

Pembatalan atau penghentian suatu perjanjian adalah satu bagian yang paling penting untuk dituntut kreditur (penggugat) dalam gugatannya, selain dari tuntutan pengembalian biaya, ganti rugi dan bunga. Ada tiga penyebab pembatalan perjanjian yaitu :

- a. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan
- b. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang.
- c. Adanya cacat kehendak.<sup>79</sup>

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Pembatalan perjanjian dalam khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.<sup>80</sup>

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena debitur telah melakukan wanprestasi. Jadi pembatalan sebagai salah satu kemungkinan yang dapat dituntut kreditur terhadap debitur yang telah melakukan wanprestasi. Dalam hukum perjanjian pada dasarnya suatu syarat pembatalan perjanjian selamanya berlaku

---

<sup>79</sup> Salim HS. *Op. Cit*, halaman 198

<sup>80</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, halaman 293.

surut hingga lahirnya perjanjian. Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak.<sup>81</sup> Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.<sup>82</sup>

Makna pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan perjanjian. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Missal dalam jual beli yang dibatalkan, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai.

Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari Pasal 1338 KUH Perdata di atas dapat ditarik suatu gambaran bahwa, pada prinsipnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh sepihak, karena dengan adanya pembatalan tersebut, tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Selain itu juga penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak

---

<sup>81</sup>*Ibid.*, halaman 294.

<sup>82</sup>*Ibid.*, halaman 294

yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 KUH Perdata suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara :

- a. Melakukan penuntutan secara aktif di muka hakim atau pengadilan.
- b. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di muka Hakim. Sehingga dengan ada gugatan yang diajukan oleh pihak lawan karena ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkannya perjanjian tersebut.<sup>83</sup>

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka undang-undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 (lima) tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 KUH Perdata.

Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan. Akan tetapi

---

<sup>83</sup>*Ibid.*, halaman 297.

apabila suatu pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak.<sup>84</sup> Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.

Apabila dalam pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh

---

<sup>84</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, halaman 76.

kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka.

Perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian. Sedangkan terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsung, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.<sup>85</sup>

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak.<sup>86</sup>Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.

---

<sup>85</sup>*Ibid*, halaman 77.

<sup>86</sup>*Ibid*, halaman 78.

Pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang diperbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka.<sup>87</sup>

Perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian. Sedangkan terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsung, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.

Terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu

---

<sup>87</sup>*Ibid*, halaman 79.

pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lainnya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.

Perjanjian jual beli apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam akta perjanjian, maka para pihak yang tidak memenuhi kewajiban tersebut dikatakan telah ingkar janji. Perjanjian jual beli rumah apabila salah satu pihak sudah dengan tegas ditagih janjinya tetapi tetap tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu berada dalam keadaan lalai atau alpa yang mengakibatkan dapat dituntut di Pengadilan. Salah satu pihak tidak berprestasi pada saat yang telah ditentukan karena lalai atau alpa, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut di muka pengadilan untuk pembatalan perikatan atau perjanjian dengan atau tanpa tambahan ganti rugi, biaya dan bunga.

Penagihan janji oleh salah satu pihak kepada pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain yang dinyatakan lalai adalah berbentuk surat teguran atau peringatan yang dibuat oleh pihak yang dirugikan. Untuk mengetahui bahwa salah satu pihak telah berada dalam keadaan wanprestasi, maka harus didahului dengan teguran atau tagihan yang isinya menghendaki agar melaksanakan prestasi apa yang telah diperjanjikan dengan segera atau pada suatu waktu yang telah ditentukan, kecuali jika memang secara tegas nyata-nyata telah memutuskan untuk tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat.

## 2. Membayar ganti rugi.

Maksud dari masing-masing pihak untuk melakukan perjanjian adalah untuk mencapai tujuan yaitu harapan dalam bentuk keuntungan yang telah direncanakannya, sehingga ketika suatu perjanjian yang telah ditandatangani tidak berjalan sebagaimana mestinya akibat dari kelalaian ataupun ketidakmampuan dari salah satu pihak tentu saja akan memberikan potensi kerugian pada pihak yang terkena akibat wanprestasi, karena tindakan wanprestasi akan membubarkan seluruh rencana untuk mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan perjanjian.

Maksud dari masing-masing pihak untuk melakukan perjanjian adalah untuk mencapai tujuan yaitu harapan dalam bentuk keuntungan yang telah direncanakannya, sehingga ketika suatu perjanjian yang telah ditandatangani tidak berjalan sebagaimana mestinya akibat dari kelalaian ataupun ketidakmampuan dari salah satu pihak tentu saja akan memberikan potensi kerugian pada pihak

yang terkena akibat wanprestasi, karena tindakan wanprestasi akan membuyarkan seluruh rencana untuk mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan perjanjian.

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Menurut Abdulkadir Muhammad disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu :

- a. Kerugian yang nyata-nyata diderita
- b. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.<sup>88</sup>

Terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi.<sup>89</sup> Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu

---

<sup>88</sup>Abdulkadir Muhamad, *Op.Cit*, halaman 29

<sup>89</sup>*Ibid*, halaman 30.

pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lainnya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Kerugian yang timbul dalam perjanjian, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.<sup>90</sup> Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUH.Perdata yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Setiap pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk

---

<sup>90</sup>*Ibid*, halaman 33.

menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.<sup>91</sup>

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian. Dengan demikian kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika debitur tidak lalai.

Tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-Undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.<sup>92</sup>

Upaya hukum dalam hal terjadinya perselisihan atau silang sengketa dalam perjanjian jual beli, maka perselisihan tersebut umumnya akan diselesaikan atau dipilih pada dua opsi yaitu:

- a. Penyelesaian melalui jalur *litigasi*

---

<sup>91</sup>*Ibid*, halaman 34.

<sup>92</sup>*Ibid*, halaman 35.

b. Penyelesaian melalui jalan *non litigasi*.<sup>93</sup>

Penyelesaian sengketa perdata di pengadilan umumnya didasarkan pada dua pola dasar yaitu :

- a. Adanya wanprestasi atau ingkar janji salah satu pihak, dimana untuk gugatan itu harus didasarkan pada adanya hubungan kontraktual diantara para pihak (penggugat dan tergugat).
- c. Adanya perbuatan melanggar hukum, dimana dalam gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum tidak perlu didahului adanya hubungan kontraktual diantara para pihak, namun yang paling elementer adalah adanya perbuatan yang merugikan pihak lain serta terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya

### **C. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris**

Perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakekatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual.

---

<sup>93</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op Cit*, halaman 307

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Perlindungan hukum adalah adanya jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya.<sup>94</sup> Perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain. Perlindungan hukum juga memberikan solusi dalam memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan.<sup>95</sup>

Pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.<sup>96</sup> Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas objek yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak. Pembeli yang mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak tersebut

---

<sup>94</sup> Sudikno Mertokusumo, 2016, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, halaman 25.

<sup>95</sup> Purwahid Patrik. 2016. *Asas Itikad Baik dan Keadilan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, halaman 45.

<sup>96</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, halaman 25.

(misalnya ketidakwenangan penjual), namun tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.<sup>97</sup>

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara. Kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUHPerdara). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli.<sup>98</sup>

Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu.<sup>99</sup> Kejujuran pada waktu mulainya dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya perhubungan hukum itu sudah dipenuhi semua, sedang kemudian ternyata bahwa ada syarat yang tidak terpenuhi. Pihak yang jujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengan kata lain yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat termaksud di dalam perjanjian itu.

---

<sup>97</sup>Widodo Dwi Putro. 2016. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LeIP, halaman 19.

<sup>98</sup>*Ibid*, halaman 20.

<sup>99</sup>R .Wirjono Prodjodikoro. 2013. *Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung:Sumur, halaman 56.

Sebaliknya satu pihak dikatakan tidak jujur pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum, apabila ia pada waktu itu tahu betul tentang adanya keadaan yang menghalang-halangi pemenuhan suatu syarat untuk berlakunya perhubungan itu. Sedangkan pihak lain mungkin jujur tentang hal itu, artinya tidak mengetahui adanya hal tersebut. Pihak yang tidak jujur pada umumnya harus bertanggung jawab atas ketidakjujuran itu dan harus memikul risiko. Ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti, bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual-beli.

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan antara lain bahwa untuk sahnya perjanjian, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebab yang halal. Sehubungan dengan ini telah diatur pula dalam pasal 1335 KUH Perdata bahwa: "Perjanjian tanpa sebab atau sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan". Selanjutnya Pasal 1337 KUHPerdara juga mengatur bahwa: "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum". Adanya syarat-syarat eksonerasi perjanjian yang merupakan syarat-syarat baku ini pada umumnya telah mengakibatkan kerugian bagi kepentingan konsumen. Purwahid Patrik menyebutkan pembeli dapat dilindungi terhadap pihak yang membuat eksonerasi apabila dapat membuktikan.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, halaman 39.

1. Syarat eksonerasi itu bertentangan dengan kesusilaan adalah batal menurut hukum (*van rechtswesfe nietig*);
2. Syarat eksonerasi itu dibuat dengan menyalahgunakan keadaan, sehingga perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);
3. Syarat eksonerasi itu tidak diberitahukan secara pantas kepada pihak lain sehingga syarat-syarat itu tidak merupakan bagian dari perjanjian itu, dan syarat itu tidak mengikat.<sup>101</sup>

Pasal 1491 KUHPerdara menekankan bahwa adanya kewajiban penjual untuk menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram kepada pembeli dan adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi. Menurut Subekti, kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, yang dapat membuat barang itu tidak dapat dipakai keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaiannya. Kalau pembeli mengetahui cacat-cacat tersembunyi itu, ia tidak akan membeli barang itu atau mungkin membelinya tetapi dengan harga yang kurang. Penjual tidak wajib menanggung terhadap cacat-cacat yang kelihatan. Hal ini sudah sepantasnya, karena dengan cacat yang kelihatan itu dapat dianggap pembeli telah membeli cacat itu.<sup>102</sup>

Apabila terdapat cacat-cacat tersembunyi, maka pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan pembatalan jual beli asalkan tuntutan itu diajukan dalam waktu singkat, dengan perincian tuntutan sebagaimana ditentukan oleh KUHPerdara sebagai berikut:

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, halaman 40.

<sup>102</sup> R. Subekti. *Op. Cit.*, halaman 19.

1. Kalau cacatnya memang semula diketahui oleh pihak penjual dalam pasal 1608 KUH Perdata ditentukan bahwa penjual wajib untuk mengembalikan harga penjualan kepada pembeli dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari biaya, kerugian dan bunga. Disini dapat kita lihat bahwa tuntutan atas cacat yang diketahui sejak semula sama dengan tuntutan yang diatur oleh pasal 1243 KUH Perdata, yaitu berupa tuntutan pembatalan dengan tuntutan ganti rugi.
2. Kalau cacat ini memang benar-benar tidak diketahui oleh penjual sendiri. Pasal 1507 KUH Perdata menentukan bahwa penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta biaya-biaya (ongkos) yang dikeluarkan oleh pembeli dan penyerahan barang.
3. Kalau barang-barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan oleh cacat tersembunyi. Pasal 1510 KUH Perdata menentukan penjual tetap wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli.<sup>103</sup>

Pengecualian terhadap ketentuan di atas terdapat dalam Pasal 1493 dan 1506 KUHPERdata yang menentukan bahwa apabila penjual meminta diperjanjikan tidak menanggung sesuatu apapun dalam hal cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, maka hal itu berarti menjadi resiko pembeli sendiri. Ketentuan lain yang terdapat dalam KUHPERdata yang masih berhubungan dengan perlindungan konsumen ini adalah ketentuan yang terdapat dalam pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

---

<sup>103</sup>*Ibid.*, halaman 20.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, akan tetapi termasuk juga perbuatan melawan hukum adalah:

1. Perbuatan yang melanggar hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan maupun sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas bermasyarakat.<sup>104</sup>

Tujuan jual beli bagi pembeli adalah memiliki, menguasai dan menikmati benda dengan aman dari segala gangguan. Mungkin terjadi setelah benda diserahkan kepada pembeli, timbul gangguan berupa tuntutan dari pihak ketiga atau ketika benda belum diserahkan, pembeli sangat khawatir akan diganggu dalam penguasaannya. Apabila terdapat alasan-alasan demikian, menurut Pasal 1516 KUHPerdara, pembeli dapat menanggukhan pembayaran harga sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, akan tetapi jika penjual menjamin bebas dari gangguan atau jika pembeli telah menyetujui pembayaran meskipun ada gangguan, tidak ada penangguhan pembayaran.<sup>105</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1492 KUHPerdara, meskipun pada waktu mengadakan perjanjian jual beli tidak ditentukan syarat penjaminan, penjual demi hukum wajib menjamin pembeli bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1504 KUHPerdara, penjual wajib menjamin bahwa benda yang

---

<sup>104</sup>*Ibid.*, halaman 22.

<sup>105</sup>Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit*, halaman 326.

dijualnya itu bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai pakainya sehingga apabila pembeli mengetahui cacat tersebut tidak akan membeli benda tersebut atau akan membelinya dengan harga murah. Berdasarkan pada dua pasal ini dapat dinyatakan bahwa kewajiban utama penjual mengenai penjaminan meliputi tiga hal yaitu:

1. Menjamin bebas dari tuntutan pihak ketiga;
2. Menjamin bebas dari pembebanan hak;
3. Menjamin bebas dari cacat tersembunyi.<sup>106</sup>

Kewajiban untuk menjamin kenikmatan memiliki dan menguasai benda merupakan konsekuensi jaminan yang dijual oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa benda yang dijual dan diserahkan itu benar miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari pihak lain. Kewajiban tersebut direalisasikan dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi pembeli dihukum karena suatu gugatan dari pihak ketiga dengan putusan pengadilan untuk menyerahkan benda yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.<sup>107</sup>

Berdasarkan hal di atas, maka perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUHPerdara.

---

<sup>106</sup>*Ibid.*, halaman 327.

<sup>107</sup>*Ibid.*, halaman 331.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Prinsip itikadi baik dalam perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata adalah penting, karena pada dasarnya pihak pembeli harus mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya terkait barang yang ditawarkan oleh penjual dan pihak penjual harus beritikad baik dengan menjelaskan keadaan barang secara rinci dan keadaan barang yang sebenarnya, begitu pula dengan pembeli juga harus beritikad baik dengan membayar harga barang kepada pelaku usaha. Asas itikad baik ini memiliki peranan yang sangat penting di dalam pembuatan suatu perjanjian karena dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya praktek penipuan di dalam transaksi jual beli.
2. Pertanggungjawaban penjual harta waris yang perolehannya mengandung cacat hukum adalah wajib mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya dan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga serta penjual wajib mengembalikan uang harga barang pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian dan penyerahan, sekedar itu dibayar oleh pembeli.
3. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris adalah memiliki, menguasai dan menikmati benda dengan aman dari segala gangguan. Penjual demi hukum wajib

menjamin pembeli bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak seerta penjual wajib menjamin bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai pakainya sehingga apabila pembeli mengetahui cacat tersebut tidak akan membeli benda tersebut atau akan membelinya dengan harga murah

## **B. Saran**

1. Diharapkan kepada seluruh masyarakat agar lebih hati-hati dan lebih cermat lagi dalam membuat suatu perjanjian jual beli harta warisan agar tidak merasa dirugikan oleh bujuk rayu dan iming-iming oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, sehingga harus diperhatikan bahwa dalam membuat perjanjian untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Bagi Pembeli yang ingin membeli harta warisan sebaiknya memeriksa obyek warisan dengan teliti agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Hal ini bertujuan agar ketika perjanjian pengikatan jual beli dibuat dan telah dilakukan prestasi terhadap perjanjian tersebut, tidak pihak yang membatalkan perjanjian itu secara sepihak dengan mengalaskan bahwa harta warisan itu tidak dapat diperjual belikan, atau kemudian timbul orang lain yang mengaku sebagai pemilik sah dari objek jual beli.

3. Bagi penjual disarankan agar memberikan informasi yang benar atas barang yang hendak dijual kepada pembeli sehingga tidak menimbulkan persengketaan diantara para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- CST Kansil. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2014. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan Perbanas.
- Effendi Perangin. 2016. *Hukum Waris*. Jakarta: Rajawali Pers
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- J. Satrio. 2014. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Maman Suparman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Munir Fuady. 2015. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Moch. Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Purwahid Patrik. 2016. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- P.N.H Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Inonesia*. Jakarta: Prenada Media Group
- R. Soeroso. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- R. Subekti. 2015. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Salim HS dan Erlies Septiana. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Inonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----; Salim HS. 2015. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Satjipto Rahardjo. 2015. *Perlindungan Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Widodo Dwi Putro. 2016. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LeIP.

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenada Media Group.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **C. Internet/Jurnal**

Fajaruddin, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *De Lega Lata, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017* Jurnal UMSU.

Ferri Adhi Purwantono, *Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris*, Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018.

Malahayati. Konsep Perlindungan Hukum dan Hak Asasi Manusia Terhadap Penata Laksana Rumah Tangga Indonesia. *Jurnal Tata Negara*. Volume 4 No. 1 April 2015.

Michael, *Perlindungan Hukum Bagi Pemeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)*, Jurnal Hukum Adigama Maulana Rialzi. 2016. "Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibatalkan (Studi Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor: 291/PDT-G/2013/MS-SGI)". Diterbitkan Oleh *Journal of Islamic Law*, halaman 2.



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : NAULI FITRIYANI IZWAR  
**NPM** : 1506200219  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HARTA WARIS  
**PEMBIMBING** : MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
30-9/2019	Perbaiki cara pengutipan, referensi, perbagai buku Referensinya	
4-10/2019	Abstrak latar belakang belum mampu menggambarkan penelitian	
18-10/2019	Perumusan masalah lindaki sesuai petunjuk BAB II Tinjauan pustaka diperbaiki	
9-11/2019	BAB II perbaiki sesuai petunjuk	
23-11/2019	BAB III Hasil penelitian perbaiki sesuai Arahan pembimbing	
11-12/2019	BAB IV Kesimpulan disesuaikan dengan Point petunjuk dalam BAB III	
9-1/2019	Daftar pustaka Kurangi Internet dan buku perhatikan tahunnya	
21-2/2019	Ace sidang meja hijau	

Diketahui,  
Dekan Fak. Hukum UMSU

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H)

Pembimbing

(MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H)