



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 31 Juli 2024, Revised: 23 Agustus 2024, Publish: 4 September 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Penolakan Ahli Waris Penjual yang Menimbulkan Wanprestasi Akta Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan No.648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr)

Luya Indri Romauli Marbun¹, Edy Ikhsan², Maria Kaban³

¹ Univeritas Sumatera Utara, Sumatera utara, Indonesia

Email: marbunluya15@gmail.com

² Univeritas Sumatera Utara, Sumatera utara, Indonesia

Email: eikhsan@yahoo.com

³ Univeritas Sumatera Utara, Sumatera utara, Indonesia

Email: mariakaban@yahoo.com

Corresponding Author: marbunluya15@gmail.com¹

Abstract: *Sale and purchase agreements are one form of agreement that often occurs in society. An agreement will be valid if it has fulfilled the conditions stipulated in Article 1320 of the Civil Code. The sale and purchase binding deed is a preliminary agreement that binds the parties to the sale and purchase and has the right and obligation to fulfill the performance as agreed upon in the sale and purchase agreement. The research method used is normative juridical research. The nature of this research is descriptive analytical. The source of legal material used is secondary data with primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The research technique used is library research with a case approach to this research. The results of this study indicate that defaults caused by heirs who are reluctant to pay land and building tax and seller's tax from the late seller / heir in the deed of binding of sale and purchase even though the buyer has carried out his performance so as to obtain legal protection, he filed a lawsuit with the court in accordance with preventive legal protection.*

Keyword: *Heirs, Sale and Purchase Engagement Deed, Good Faith, Default.*

Abstrak: Perjanjian jual beli menjadi salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam masyarakat. Suatu perjanjian akan sah apabila telah memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akta pengikatan jual beli ialah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak dalam jual beli dan mempunyai hak atas kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai yang disepakati dalam perjanjian jual beli. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian ini ialah deskriptif analitis. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (library research) dengan pendekatan kasus pada penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi yang diakibatkan ahli waris yang enggan membayar pajak

bumi dan bangunan dan pajak penjual dari almarhum penjual/pewaris dalam akta pengikatan jual beli padahal pembeli telah melaksanakan prestasinya sehingga untuk mendapatkan perlindungan hukum, ia mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan perlindungan hukum preventif.

Kata Kunci: Ahli Waris, Akta Pengikatan Jual Beli, Itikad Baik, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Keterkaitan manusia dengan tanah akan terus meningkat yang bertujuan untuk melangsungkan kehidupan sehingga masyarakat pun dapat dengan aman melaksanakan hak-haknya yang terjamin. Tanah menyimpan banyak manfaat dalam segala aspek aktivitas menjadi komponen utama, dimana hal itu terlihat bahwa tanah sebagai objek jual beli yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Transaksi sebagai bentuk awal terbentuknya suatu perjanjian maupun perikatan yang merupakan bagian dari perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah menjadi transaksi yang paling umum terjadi melalui jual-beli. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dalam proses penjualan tanah, penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah beserta sertifikat kepemilikan kepada pembeli setelah pembeli membayar harga jual beli sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUHPerdara). Akan tetapi jika telah terjadi pernyesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahaan (*levering*) benda.

Jual beli tanah atau rumah dibuktikan dengan Akta Jual Beli tanah dan bangunan atau disingkat sebagai AJB. AJB akan dilakukan apabila pembayaran tanah dan bangunannya sudah lunas, pajak bumi dan bangunan sudah terbayarkan, atau pajak penjual sudah dibayarkan oleh penjual, sertifikat tanah yang masih dalam kendala sehingga untuk mengikat para pihak yang bersangkutan yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris. Akta pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak dalam jual beli dan mempunyai hak atas kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai yang disepakati dalam.

Perjanjian jual beli.⁶ Pelaksanaan dalam meningkatkan akta pengikatan jual beli menjadi akta jual beli tentu saja tidak selamanya berjalan dengan baik, dimana salah satu pihak tidak beritikad baik dalam memenuhi prestasi, yang mana itu bisa menimbulkan wanprestasi.

Permasalahan yang terjadi saat pembeli dan penjual telah melakukan transaksi jual beli tanah dan pembeli telah membayar lunas tanah tersebut sesuai dengan harga yang disepakati bersama. Pembeli tidak bisa langsung membuat akta jual beli, karena masih ada pajak bumi dan bangunan dan pajak penjual yang belum dibayarkan oleh penjual. Dan para pihak membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris. Penjual sampai meninggal dunia belum juga membayar kewajibannya sehingga pembeli menagih kewajiban almarhum penjual kepada ahli warisnya sesuai dengan akta pengikatan jual beli bahwa perjanjian tidak akan putus apabila salah satu pihak meninggal dunia dan akan menurun kepada dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia. Akan tetapi, ahli waris enggan untuk membayar kewajiban almarhum penjual bahkan ahli waris tidak ingin memberikan dokumen tanah dan bangunan tersebut padahal ahli waris tidak memiliki kewenangan untuk menahan surat tersebut dan tanah tersebut bukan lagi kepemilikan mereka.

Berdasarkan latar belakang itu, penulis tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat salah satu kasus wanprestasi mengenai akta pengikatan jual beli dalam kasus

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr., dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Penolakan Ahli Waris Penjual Yang Menimbulkan Wanprestasi Akta Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.648/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr.)”.

Berdasarkan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian ini ialah deskriptif analitis. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan kasus pada penelitian ini.

METODE

Berdasarkan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian ini ialah deskriptif analitis. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan kasus pada penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian jual beli menjadi salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam masyarakat. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara, menyatakan bahwa jual beli dianggap terjadi apabila di antara para pihak telah tercapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, sekalipun barang itu tidak dialihkan atau belum ditentukan harganya telah lunas, maka jual beli itu merupakan perjanjian timbal balik, artinya akad jual beli itu tercipta sebagai suatu akad yang sah yang mengikat para pihak dan mengikat secara hukum bilamana tercapai kesepakatan antara penjual dan pembeli. Suatu perjanjian akan sah apabila harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang terdiri dari adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian jual beli menjadi salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam masyarakat.

Dalam kasus yang diangkat penulis diketahui awal mulanya Edmond Rudolf Alexander Loesi (sebagai Pihak Penjual) menawarkan tanah dan bangunan di Jalan Kompleks Perumahan Pertamina Blok V Kav. No.19 Kecamatan Koja, Kelurahan Tugu Utara dengan luas 120 m² kepada Drs. Alfons Loemau, S.H.M.Bus (Turut Tergugat I, selaku Ayah dari Penggugat) dengan harga Rp300.000.000. Untuk menyakinkannya, Penjual menulis Pernyataan Riwayat Kepemilikan bahwa tanah tersebut merupakan miliknya sendiri dan Turut Tergugat I pun merasa yakin dengan pernyataan itu dan membayar rumah tersebut untuk Amelia Stefanie Loemau (Penggugat, selaku anak dari Turut Tergugat I) sesuai harga awal yang ditawarkan. Turut Tergugat I dan Penggugat telah melunasi tanah tersebut dengan dua kali pembayaran; pertama Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dan kedua Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah), diketahui bahwa pajak bumi dan bangunan dan pajak penjual belum dibayar oleh Penjual maka Penggugat dan Penjual melakukan pengikatan dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris R.Wiratmoko, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat III) dalam Akta No.03 tanggal 23 Oktober 2019, dan telah mendapat persetujuan dari Mighty Sandra Rantung (istri Penjual selaku Tergugat I). Sejak saat itu, tanah tersebut bukan lagi milik Penjual melainkan sudah beralih menjadi milik Penggugat.

Akta Pengikatan Jual Beli No.03 tertanggal 23 Oktober 2019 secara tegas mengatur bahwa perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi menurut kepada dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia dimana ini tertuang dalam Pasal 5 akta tersebut. Memang seharusnya kewajiban Pewaris akan dilanjutkan oleh Ahli Warisnya akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak menyerahkan tanah dan bangunan beserta dokumen kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1655 kepada Penggugat dan tidak melakukan pembayaran pajak-pajak. Sehingga

Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan menimbulkan kerugian materil pada Penggugat yang telah beritikad baik sejak awalnya jual beli berlangsung.

Wanprestasi (default atau non-fulfilment, ataupun yang disebut juga dengan istilah breach of contract) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Perjanjian tetap lah menjadi perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya, sebagaimana dalam perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak (asas pacta sunt servanda), sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) mengenai asas itikad baik, yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Asas itikad baik adalah asas yang diantara pihak pelaku usaha dan pihak konsumen harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat maupun kemauan baik dari para pihak. Pembeli yang beritikad baik telah dirugikan haruslah dilindungi akibat Ahli Waris menolak untuk melanjutkan kewajiban Pewaris seperti melunaskan pajak tanah dan bangunan padahal jika ditinjau pada Pasal 1100 KUHPerdara dikatakan bahwa para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan. Pembeli yang telah beritikad baik akan dilindungi oleh hukum, diketahui bahwa pembeli beritikad baik adalah seseorang yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.

Ahli waris adalah orang yang berhak mewarisi harta peninggalan pewaris, yakni anak kandung, orang tua, saudara, ahli waris pengganti (pasambei), dan orang yang mempunyai hubungan perkawinan dengan pewaris (janda atau duda), selain itu juga, anak angkat, anak tiri, dan anak luar kawin. Ahli waris pada kasus ini merupakan istri dan anak angkat dari almarhum penjual, yang dimana ahli waris juga terikat dalam perjanjian jual beli tersebut. Anak angkat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak adalah anak yang haknya dialihkan dari lingkungan kekuasaan keluarga orang tua, wali yang sah, atau orang lain yang bertanggung jawab atas perawatan, pendidikan, dan membesarkan anak tersebut, ke dalam lingkungan keluarga orang tua angkatnya berdasarkan keputusan atau penetapan pengadilan. Sehingga kedudukan anak angkat sebagai ahli waris itu sama saja dengan kedudukan anak kandung jika ditinjau dari KUHPerdara dan hukum adat, sedangkan dalam hukum islam, anak angkat bisa saja mendapat harta peninggalan orang tua angkat nya tetapi harus melalui wasiat dan tidak boleh melebihi 1/3 (sepertiga) dari harta warisan tersebut.

Jika dilihat dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban penjual salah satunya mengatur untuk beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Dan hak pembeli dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, salah satunya yaitu terdiri dari hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidaksesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Berdasarkan kewajiban penjual dan hak pembeli tersebut tidak lah sesuai dengan kasus yang diangkat penulis, yang tentu saja menimbulkan sengketa di antara para pihak.

Perlindungan hukum pada pembeli menjadi upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan dengan tujuan untuk dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum yang ditawarkan kepada pembeli untuk melindungi haknya ada dua, terdiri dari perlindungan preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan perlindungan represif merupakan perlindungan yang akan diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum diselesaikan di Pengadilan.

Pada kasus ini, pembeli memilih perlindungan preventif dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan agar ahli waris dapat patut tunduk pada putusan hakim. Tujuan pembeli mengajukan gugatannya supaya mendapatkan keadilan, dimana salah satu gugatan yang diajukan untuk menghukum para tergugat untuk membayar pajak bumi dan bangunan dan pajak penjual dan menghukum para tergugat untuk menyerahkan dokumen tanah, akan tetapi Majelis Hakim justru mengabulkan untuk menghukum para tergugat untuk menyerahkan dokumen tanah saja dan menolak mengabulkan untuk menghukum para tergugat untuk membayar pajak bumi dan bangunan dan pajak penjual. Padahal yang menjadi pokok gugatannya yaitu kedua hal tersebut yang tidak bisa dipisahkan.

Posisi ahli waris pada kasus ini justru membingungkan dimana mereka enggan membayar, secara tidak langsung mereka menolak hutang almarhum penjual. Jika mereka memberikan pernyataan di depan kepaniteraan Pengadilan Negeri bahwa mereka menolak untuk menjadi ahli waris seharusnya mereka lakukan saja bukan secara bersama-sama tidak datang ke persidangan atau tidak mendatangkan kausa hukumnya untuk mewakili haknya di persidangan. Padahal ahli waris diberikan hak dalam KUHPerdota untuk menolak warisan dari pewaris apabila passiva pewaris melebihi keuangan ahli waris. Seseorang yang menolak warisan dianggap tidak pernah menjadi ahli waris, penolakan warisan itu dimaksud bukan untuk menolak sebagian harta warisan saja melainkan menolak seluruh harta warisan yang dilimpahkan, sesuai dengan Pasal 1058 KUHPerdota.

KESIMPULAN

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Almarhum Penjual dengan Pembeli telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota, dan karena masih ada pajak bumi dan bangunan dan pajak penjual yang belum terbayarkan sampai meninggalnya Almarhum penjual, maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris yang menjadi perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Akta pengikatan jual beli ini merupakan akta otentik yang kebenaran dari isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat para ahli waris yang dinyatakan didalam akta.

Perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang ada apabila terjadi wanprestasi, salah satunya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum pada pembeli menjadi upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan dengan tujuan untuk dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

REFERENSI

Faudy, Munir. (2001). Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung:PT.Citra Aditya Bakti.

HS,Salim. (2019). Hukum. Kontrak Teori &Teknik, Jakarta:Sinar Grafika. 2019. Putro, Widodo Dwi, dkk. (2016). Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa

Perdata Berobjek Tanah. Jakarta:LeIP.2016.

Zainuddin. (2008). Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia. Palu:Sinar Grafika Offset.2008.

Hetharie, Yosia. “Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata” Sasi, Vol.25 No.1, 2019, hlm.27.

Silado, Audrey Bintang,Moody R. Syailendra. “Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah” UNES Law Review, Vol.6 No.2, 2023, hlm.5648.

Sumarna, M.Ibnu, dkk, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akra Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah Dikota Makassar (Studi Kasus Notaris Kota Makassar), Maleo Law Journal, Vol. 6 Issue 1, April 2022, hlm.67.

Hidayah, Ardiana, “Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Elektronik”, Jurnal Hukum, Vol. 19 No. 2, 2021, hlm.159.

Cipta, Rifky Anggatiastara, dkk, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah” Notarius, Vol. 13 No. 2, 2020, hlm. 892.

Sunaka, Guling, dkk, “Implikasi Hukum Penolakan Waris Akibat Adanya

Gugatan Hutang Piutang Pewaris Dalam Perspektif Hukum Perdata”, Jurnal Tranparansi Hukum, 2020, hlm.13

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

KUHPerdata

Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak

Marthasari, Niken Eka, “Lima Tahapan Jual Beli Tanah yang Wajib Anda Ketahui”, <https://smartlegal.id/smarticle/2018/12/05/ tahapan-jual-beli- tanah/>, diakses tanggal 1 April 2024.