



**JURNAL
POROS HUKUM
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202
E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterbitkan:
29 Mei 2020

DOI:
<https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.247>

Halaman Publikasi:
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:
Fakultas Hukum
Universitas Padjadjaran

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG TIDAK TERLAKSANYA AKTA JUAL BELI
AKIBAT PENOLAKAN DARI SEBAGIAN AHLI
WARIS PIHAK PENJUAL BERDASARKAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

***LEGAL PROTECTION OF THE BUYING PARTY UNDER
THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT THAT DOES
NOT IMPLEMENTATION OF SALE AND PURCHASES
DUE TO DISCLAIMER OF SOME SELLING PARTY
EXPERTS BASED ON CODE CIVIL LAWS***

Fatmie Utari^a, Haifa Hasna^b

ABSTRAK

Pada kondisi tertentu terdapat akta jual beli yang belum dapat dibuat oleh PPAT, seperti misalnya belum lunasnya pembayaran untuk tanah tersebut oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, sehingga akta jual beli belum bisa dibuat maka notaris akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya PPJB itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa yuridis normatif, adalah Penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta jual beli. Pihak pembeli disini telah dirugikan dengan adanya salah satu pihak ahli waris yang menolak untuk melaksanakan akta jual beli. Karena tanah tersebut masih kepemilikan bersama dari para ahli waris keseluruhan. Akibat hukum yang timbul karena pihak penjual telah melakukan wanprestasi adalah pihak penjual harus membayar ganti rugi yang telah timbul karena pihak penjual menghambat untuk melaksanakan akta jual beli.

Kata kunci: perjanjian; PPJB; perlindungan hukum.

^a Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung-Sumedang KM.21 Jatinangor Kab. Sumedang, email: fatmie.utari@unpad.ac.id.

^b Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Jl. Hayam Wuruk No.2, Bandung, email: haifahasma56@gmail.com.

ABSTRACT

In certain conditions there is a sale and purchase deed that has not been made by the PPAT, such as for example the payment for the land has not been fully paid by the buyer to the seller, so that the sale and purchase deed cannot be made, the notary will make a Sale and Purchase Agreement (PPJB). PPJB alone does not necessarily result in the transfer of ownership rights to the goods from the hands of the seller to the hands of the buyer prior to the levering. In essence, the PPJB is carried out in two stages, namely the stage of agreement between the two parties regarding goods and prices which are marked by an agreement (sale and purchase) and secondly, the stage of levering the objects which are the object of the agreement, with the aim of transferring property rights of the objects. The research method used in this research is in the form of normative juridical, is a normative juridical research that discusses the doctrines or principles in the science of law. Legal protection for the buyer is that the buyer has the power of proof from the PPJB deed made by a notary before the court. The buyer can file a claim for the heirs to implement the sale and purchase deed. The buyer here has been harmed by the presence of one of the heirs who refuses to implement the sale and purchase deed. Because the land is still joint ownership of the whole heirs. The legal consequence that arises because the seller has defaulted is that the seller must pay compensation that has arisen because the seller prevents him from implementing the sale and purchase deed.

Keywords: Agreement; PPJB; Legal Protection.

PENDAHULUAN

Pada hakekatnya pembangunan nasional merupakan pembangunan Indonesia yang seutuhnya dengan didasari Pancasila sebagai tujuan dan pedoman pembangunan nasional. Pembangunan nasional diciptakan dari, oleh dan untuk rakyat, serta dilaksanakan ke semua aspek pembangunan bangsa sekaligus merupakan peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia sebagaimana penyelenggaraan negara demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Masyarakat melakukan hubungan hukum salah satunya dengan cara melalui suatu perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹

Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari (pernyataan) kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian.² Dalam melakukan suatu perjanjian, masyarakat dapat melakukan dengan cara tertulis ataupun secara lisan. Perjanjian yang dibuat secara tertulis terdapat dua bentuk yaitu yang dibuat dibawah tangan dan dibuat dengan akta autentik. Akta autentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu:

¹ Herlien Budiono, (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, hlm. 3.

² *Ibid*, hlm. 15.

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni melalui perbuatan hukum pengalihan hak, antara lain: Jual Beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.³

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, “Dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁴

Pada kondisi tertentu terdapat akta jual beli yang belum dapat dibuat oleh PPAT, seperti misalnya belum lunasnya pembayaran untuk tanah tersebut oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, sehingga akta jual beli belum bisa dibuat maka notaris akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian obligator untuk selanjutnya disebut PPJB, perjanjian obligator adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan.

Pada prinsipnya suatu perjanjian yang terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian

Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁵

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengandung azas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa

³ John Salindeho, (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 37.

⁴ Harun Al- Rashid, (1986). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 51.

⁵ Subekti, (1996). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 1.

apa saja baik bentuknya, isinya, dan namanya dan pada siapa perjanjian itu ditunjukkan. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁶

PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta autentik dihadapan notaris, sehingga akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal akan diperjanjikan. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁷

Salah satu permasalahan yang dapat timbul dalam PPJB, apabila para pihak dalam PPJB berkaitan dengan ahli waris. Di dalam Pasal 1318 KUHPerdara, bahwa jika seseorang minta diperjanjikan sesuatu hal, dianggap bahwa hal itu juga sekaligus berlaku untuk ahli warisnya dan mereka yang memperoleh hak dari padanya, terkecuali ditentukan lain, baik secara tegas di dalam perjanjian maupun tersimpulkan secara implisit dari sifat persetujuan yang dibuat.⁸ Perikatan tidak berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi bersifat turun temurun dan harus di penuhi oleh ahli waris masing-masing. Berdasarkan ketentuan ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang meninggal dunia.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1318 KUHPerdara tersebut, yakni para ahli waris *ab intestato* hanya merupakan satu kategori dari golongan yang memperoleh hak karena titel umum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara tentang ahli waris *ab intestato*.

Ada kemungkinan terjadinya masalah di dalam perjanjian pengikatan jual beli seperti yang akan penulis angkat dalam penulisan ini yaitu pada saat PPJB dibuat oleh seorang yang bernama KH memiliki sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 302/Cimanuk, Surat Ukur 180/TAROGONGKIDUL/1980 seluas 134m atas nama KH, kemudian KH meninggal dunia pada tahun 2006 dan memiliki ahli waris sebanyak 3 orang. pada tahun 2005 KH telah melakukan transaksi jual beli dengan ID dengan memakai PPJB dikarenakan ID bersepakat dengan KH untuk melakukan pembayaran

⁶ Supriadi, (2006). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12.

⁷ Setiawan Rahmat, (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, hlm.5.

⁸ *Ibid*, halaman 149.

dengan angsuran 4 (empat) kali, Sebelum tanah tersebut lunas KH meninggal dunia namun ahli waris menolak untuk meneruskan PPJB tersebut.

Salah satu perkembangan untuk pembangunan nasional adalah ada pada objek yang berupa tanah. Kemudian diatur secara spesifik oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dari ditetapkannya UUPA adalah memberikan kepastian hukum terhadap permasalahan tanah yang ada.

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dalam suatu hukum yang harus dijalankan dengan baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum adalah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlak setiap orang. Kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, menganyomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan negara.⁹

Masyarakat dapat melakukan hubungan hukum dengan cara melalui suatu perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹⁰ Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian: suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹¹ Jika undang-undang telah menetapkan subjek perjanjian yaitu

⁹ Peter Mahmud Marzuki, (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prrenada Media Group, hlm. 137.

¹⁰ Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 3.

¹¹M. Yahya Harahap, (1986). *segi-segi hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 06.

kreditur yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang wajib melaksanakan prestasi, maka intisari atau objek dari perjanjian ialah prestasi itu sendiri.¹² Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHperdata, prestasi yang diperjanjikan itu ialah untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.¹³

Terdapat pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa para ahli yaitu: Menurut R. Subekti, mendefinisikan kontrak atau perjanjian adalah:

“suatu perbuatan dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan ‘perikatan’ oleh karena itu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya”.¹⁴

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo, mengartikan kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antar dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya di pelanggaran dapat dikenalkan hukum atau sanksi.¹⁵

Salah satu bentuk dari perjanjian untuk beralihnya hak atas tanah adalah perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dan ditunjukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.¹⁶ Untuk beralihnya (hak milik) atas suatu kebendaan harus memenuhi tiga syarat yaitu: Kewenangan dari pihak yang menyerahkan, Alas hak yang sah (*rechstitel*), Penyerahan (*levering*).¹⁷ Bentuk penyerahan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan akta yang diikuti dengan pendaftaran apabila merupakan benda yang terdaftar (Pasal 19 jo. Pasal 23 butir 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)).¹⁸

¹²*Ibid.* hlm. 10.

¹³*Ibid.*

¹⁴R. Subekti, (2001). *Hukum Perjanjian*, cetakan kedua puluh tiga, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 21.

¹⁵Sudikno Mertokusumo, (2005). *Mengenal hukum*, cetakan kedua. Yogyakarta: Liberty. hlm. 45.

¹⁶*Ibid.*, halaman 18.

¹⁷*Ibid.*, halaman 19.

¹⁸Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 19.

Salah satu bentuk dari perjanjian kebendaan adalah perjanjian pengikatan jual beli yang dapat dilakukan oleh notaris. Akta PPJB dapat dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk selanjutnya membuat perjanjian pokok yang merupakan akta jual beli. Namun, terdapat beberapa kemungkinan dalam pembuatan PPJB, dimana sesudah PPJB dibuat akan dibuat akta jual beli dan terdapatnya permasalahan didalamnya, yaitu akta jual beli tidak dapat dibuat oleh PPAT karena terhalangnya oleh suatu masalah di antara para pihak.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki notaris untuk membuat akta diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁹Asas yang digunakan dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah asas kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu asas yang penting dalam berkontrak. Diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHperdata yaitu:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup itu.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian obligator, perjanjian obligator. Perjanjian obligator dibagi menjadi beberapa perjanjian yaitu: perjanjian bernama dan tidak bernama, perjanjian campuran, dan perjanjian konsensuil, perjanjian riil dan perjanjian formil.²⁰ PPJB termasuk dalam Perjanjian Obligatior yang perjanjian tidak

¹⁹ A. Qiron Syamsudin Meliala, (2004). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 9.

²⁰ A. Qiron Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, hlm. 40.

bernama. Perjanjian tidak bernama atau perjanjian *innominaat* adalah lawan jenis dari perjanjian bernama (*benoemde contracten* atau *nominaatcontracten*). Kriteria dari perjanjian tidak bernama bukan karena perjanjiannya tidak mempunyai nama, melainkan lebih karena perjanjiannya tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang.²¹

KUHPerdata mengenal pula jenis perjanjian lain yang mensyaratkan tidak saja adanya kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya.²² PPJB merupakan perjanjian bantuan untuk mempersiapkan perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang artinya perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut.²³ Sedangkan perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain.²⁴

Di dalam perjanjian pendahuluan atau *pactum de contrahendo* ada janji yang menimbulkan suatu kewajiban bagi para pihak untuk membuat perjanjian baru, misalnya, perjanjian pengikatan jual beli (perjanjian obligatoir) yang mendahului suatu perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan).²⁵

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.²⁶

Dalam Perjanjian ini berdasarkan kesepakatan dari para pihak. Kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Terdapat empat teori yang akan menjelaskan kesepakatan antara para pihak yaitu teori ucapan, teori pengiriman, teori pengetahuan, dan teori penerimaan.²⁷

PPJB saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya PPJB itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang

²¹ Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 36.

²² *Ibid*, hlm. 42.

²³ *Ibid*, hlm. 64.

²⁴ *Ibid*.

²⁵ *Ibid*, hlm. 65.

²⁶ Herlien Budiono, *Implikasi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Teori dan Praktik*, seminar hukum Pengrus Daerah IPPAT Kabupaten Bandung Barat, Bandung, hlm. 5.

²⁷ R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Bandung: Pustaka setia, 2013, hlm. 87.

kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

PPJB merupakan perikatan bersyarat dan perjanjian pendahuluan. Dimana PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk mempersiapkan perjanjian pokok, yang didalam perjanjian pendahuluan sudah terdapat kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian pokok, serta termasuk perikatan bersyarat yang diatur dalam Pasal 1253 KUHPerduta yang bunyi adalah:

“Suatu Perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.”

Dikatakan suatu perikatan bersyarat adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. (blm ada footnote). Akan dijelaskan lebih lanjut mengenai syarat menanggihkan dan syarat membatalkan.

a) Syarat Menanggihkan

Perikatan dengan syarat tangguh bergantung pada peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi; perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya telah terjadi. Pada perikatan dengan syarat tangguh berarti bahwa barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitor, yang wajib menyerahkan barang tersebut apabila syarat dipenuhi. Adapun jika kreditor meninggal dunia sebelum dipenuhinya syarat, maka hak-haknya beralih kepada ahli warisnya yang diatur dalam Pasal 1261 ayat (2) KUHPerduta.²⁸

Apabila ternyata syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan (Pasal 1261 ayat (1) KUHPerduta, demikian pula syarat telah dipenuhi tetapi tidak diketahui oleh para pihak maka perikatan mulai berlaku sejak hari perikatan dilahirkan (Pasal 1263 ayat (1) KUHPerduta).²⁹

²⁸Herlien Budiono, (2016). Jurnal Ilmu Hukum, “*Veritas et Justitia*”. Vol. 2 No. 1, Juni 2016, hlm. 94.

²⁹*Ibid.*

Syarat tangguh menanggihkan tidak saja akibat hukumnya tetapi sebetulnya adalah alas hak mengalihkan yang ditanggihkan. Pada dasarnya perbuatan hukumnya telah terjadi dan tidak bersyarat walaupun perikatannya bersyarat dalam artian bahwa akibat hukum dari perikatan tersebut yakni peralihan haknya/prestasinya ditanggihkan.³⁰

Di dalam praktik, dikenal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas persil yang dapat digolongkan pada perikatan dengan syarat menanggihkan. PPJB merupakan perjanjian obligatoir berfungsi sebagai perjanjian pokok yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan). Dilakukannya PPJB biasanya karena belum dapat dipenuhinya syara untuk dilakukannya jual belinya dihadapan pejabat pembuat akta tanah seperti belum lunasnya harga jual beli.³¹

b) Syarat Membatalkan

Syarat batal apabila dipenuhi mneghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan (*extunc-* Pasal 1265 ayat (1) KUHPerdara). Syarat batal tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, tetapi mewajibkan kreditor mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi (Pasal 1265 ayat (2) KUHPerdara).³²

Pada penunjukan waris (*making*) bersyarat tergantung pada syarat tangguh atau syarat membatalkan sehingga ada kemungkinan bahwa pada saatnya making harus direalisasikan (syarat tangguh) atau mengakhiri making yang diberikan oleh pewaris (syarat batal). Pada penunjukkan waris dengan syarat menanggihkan menimbulkan ketidakpastian dilaksanakannya making tersebut selama syarat belum dipenuhi atau pemenuhan syarat tidak mngkin dilaksanakan. Selama itu ahli waris memegang apa yang menjadi warisan yang diperuntukkan kepadanya. Pada penunjukkan waris (*making*) dengan syarat membatalkan maka making dilaksanakan tetapi dengan dipenuhinya syarat (batal) berakibat apa yang diperuntukkan padanya harus dikembalikan.³³

Dengan demikian bahwa "syarat" itu harus peristiwa yang baru akan dan belum pasti akan terjadi dikemudian hari namun peristiwa itu, ditinjau dari saat ditutupnya

³⁰*Ibid.*

³¹Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Op. Cit.*, hlm. 64-65.

³²Herlien Budiono, *Jurnal Ilmu Hukum, Op. Cit.*, hlm. 96.

³³*Ibid.*

perjanjian, memang mungkin untuk terjadi tidak bertentangan dengan kesusilaan dan undang-undang.³⁴

Di dalam PPJB mengenal asas konsensualisme yang artinya bahwa perjanjian terbentuk karena adanya penjumlahan kehendak (consensus) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.³⁵

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak bebas menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.³⁶

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian ini merupakan perjanjian yang mendahului pembuatan akta jual beli yang akan dibuat oleh PPAT. Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷

Menurut ketentuan diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸ Hal ini menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pewaris namun dimintakan pembatalan oleh ahli waris.

Hal ini tidak sesuai dengan prinsip hukum waris barat, dimana hukum waris barat/ KUH Perdata suatu asas bahwa "Apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya".

³⁴ J. Satrio, (1999). *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni, hlm. 278.

³⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Op.Cit, hlm. 29.

³⁶ *Ibid*, hlm. 32.

³⁷ Boedi Harsono, (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 205.

³⁸ *Ibid*.

KUHPerdata telah mengatur ketentuan dari ahli waris sebagai penerus dari pewaris yang secara langsung meneruskan hak dan kewajiban-kewajiban dari pewaris. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 1318 KUHPerdata mengatur tentang terlibatnya para ahli waris dan mereka memperoleh hak daripadanya.³⁹

Perolehan hak Karena titel umum adalah perolehan seluruh kekayaan dari pemilik sebelumnya. Ini terjadi misalnya karena warisan atau pencampuran harta benda perkawinan. Sebaliknya, perolehan hak karena titel khusus adalah perolehan suatu benda tertentu berdasarkan titel tertentu pula. Misalnya, perolehan karena jual beli atau hibah.⁴⁰

Akibat dari perolehan hak berdasarkan titel umum adalah terjadinya pemilikan bersama yang terikat (*Gebonden Mede eigendom*). Lain halnya jika dua orang (A dan B) bersama-sama membeli suatu benda. Misalnya, sebuah rumah. Dalam hal demikian terjadilah pemilikan bersama yang bebas (*Vrije Mede eigendom*). Pemilikan bersama yang terikat ialah suatu pemilikan bersama atas suatu benda dan pemilikan tersebut terjadi sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum.⁴¹

Di dalam harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, diatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkannya, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris. Artinya baik aktiva dan pasiva kewajiban ahli waris untuk melaksanakan apa yang ditinggalkan pewaris oleh karena setelah pewaris meninggal dunia, maka seketika itu hak-hak serta kewajiban pewaris beralih kepada ahli warisnya yang didasari asas *le mort saisit le vif* yang artinya orang mati berpegang kepada orang yang masih hidup.⁴²

Berbicara perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB, maka terlebih dahulu harus mengkaji perlindungan hukum tersebut. Pelindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi dan Hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya perlindungan hukum adalah upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁴³

³⁹Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Op.Cit, hlm. 149.

⁴⁰*Ibid.*

⁴¹*Ibid.*, hlm. 151.

⁴²R. Soetojo Prawirohamidjojo, (1998). *Hukum Waris Kodifikasi*, Jakarta: Airlangga University Press, hlm. 6.

⁴³Wirjono Prodjodikoro, (1992). *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: sumur, hlm. 20.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka tulisan ini mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam tidak terlaksananya akta jual beli akibat penolakan dari sebagian ahli waris pihak penjual serta tanggung jawab dan akibat bagi para ahli waris dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam tidak terlaksananya akta jual beli akibat penolakan dari sebagian ahli waris pihak penjual.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa yuridis normatif, adalah Penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum,⁴⁴ dan Pada tipe penelitian hukum normatif ini, yang diteliti adalah bahan sekunder, bahan primer, dan bahan tersier. Penelitian ini akan terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan.⁴⁵ Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yaitu Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dengan amandemen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi.⁴⁶ yang terdiri atas buku-buku teks, jurnal- jurnal hukum, pendapat para sarjana, yurisprudensi dan hasil-hasil symposium yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian lapangan berguna untuk mencari data atau informasi penunjang yang memiliki relevansi dengan objek penelitian.

⁴⁴Soerjono Soekanto, (2001). Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm. 23.

⁴⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm. 29.

⁴⁶Zainuddin Ali, (2009). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 54.

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli Akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan baik, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan dari para pihak, salah satu contohnya dalam kasus ini salah satu ahli waris menghambat pelaksanaan dari pembuatan akta jual beli. Dalam kasus ini bisa disebutkan bahwa ahli waris yang disebut sebagai pihak penjual untuk menggantikan pewaris telah melakukan wanprestasi.

PPJB termasuk jenis perjanjian pendahuluan dari perjanjian pokok yaitu akta jual beli yang harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Herlien Budiono, perjanjian pendahuluan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian pendahuluan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain, sedangkan perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian pendahuluan terdapat janji-janji yang telah disepakati oleh kedua pihak untuk saling mengikatkan diri.

Dalam kasus ini, bahwa PPJB tersebut telah dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris, dalam artian akta PPJB tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam pembuktian di pengadilan.

Akta ini telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan adanya termin pembayaran secara 4 (empat) kali. Pihak penjual ini memiliki ahli waris sebanyak 3 (tiga) orang. Pihak pembeli telah memenuhi prestasinya dalam PPJB ini yaitu dengan melakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebanyak 4 (empat) kali dan sudah melunasinya.

Dalam artian, bahwa pihak pembeli telah memenuhi prestasinya, bahwa prestasi dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pihak pembeli dalam kasus ini memiliki hak untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak penjual. Prestasi yang harus dilakukan oleh pihak penjual adalah untuk melaksanakan peralihan hak milik tersebut dengan membuat akta jual beli yang akan dibuat dihadapan PPAT karena dalam PPJB telah diperjanjikan bahwa apabila

pembayaran telah selesai selama 4 (empat) termin dan lunas maka pihak penjual harus membuat akta jual beli dihadapan PPAT.

Namun, terdapat kendala pada saat proses perjanjian kedua pihak, pihak penjual meninggal dunia pada saat pihak pembeli telah selesai memenuhi prestasinya. Dalam kasus ini, bahwa harta warisan diatur dalam Buku II KUHPedata. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 584 KUHPedata yang mengatakan bahwa pewraris adalah salah satu cara yang secara limitatief ditentukan untuk memperoleh hak milik, serta benda-benda dari warisan tersebut menjadi unsur pokok dari kepemilikan hak milik.

Pihak pembeli dilindungi keadaannya untuk menuntut prestasi, karena prestasinya telah dipenuhi. Sementara dalam Pasal 1381 KUHPedata salah satu hapusnya perjanjian karena pembayaran. Pihak pembeli telah membayar penuh harga tanah yang telah diperjanjikan dalam PPJB.

Dengan mengacu pada Pasal 1243 KUHPedata yang menjelaskan pergantian biaya, rugi dan bunga tidak dipeunhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khususnya itikad baik. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPedata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya dalam perbuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemuan baik dari para pihak.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa para ahli waris memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian yang telah dilakukan oleh pewaris dengan pihak pembeli. Para ahli waris wajib melaksanakan akta jual beli yang akan dibuat dihadapan PPAT sesuai janji yang telah dilakukan oleh pewaris dengan pihak pembeli dalam PPJB.

Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta

jual beli. Pihak pembeli disini telah dirugikan dengan adanya salah satu pihak ahli waris yang menolak untuk melaksanakan akta jual beli. Karena tanah tersebut masih kepemilikan bersama dari para ahli waris keseluruhan.

Tanggung Jawab dan Akibat Bagi Para Ahli Waris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli Akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁴⁷ Selanjutnya pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁴⁸

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk menggantikan kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain.⁴⁹

2. Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah definisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*. *Vicarious liability* mengandung pengertian, perusahaan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.

Menurut hukum perdata, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa

⁴⁷Soekidjo Notoatmojo, (2010). "Etika dan Hukum Kesehatan", Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 136.

⁴⁸Celina Tri Siwi Kristiyanti, (2008). "Hukum Perlindungan Konsumen", Jakarta: PT. Sinar Grafika, hlm. 92.

⁴⁹*Ibid*, hlm. 93.

kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁵⁰

Berdasarkan hukum perikatan, tanggung jawab dibedakan, yaitu: (a) tanggung jawab hukum karena perjanjian/hubungan kontraktual (*privity of contract*) seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 dan Pasal 1317 KUHPerdota. (b) tanggung jawab karena undang-undang. Tanggung jawab berdasarkan hubungan kontraktual, timbul apabila ada wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan tanggung jawab karena undang-undang adalah tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Di dalam kasus ini, bahwa pihak penjual yang awalnya dilakukan oleh pewaris, maka harus ada perpindahan kewajiban dari pewaris terhadap PPJB tersebut. Telah dijelaskan sebelumnya, bahwa kewajiban serta hak dari pewaris secara langsung berpindah dan menjadi tanggung jawab dari para ahli warisnya. Namun dalam kasus ini, salah satu ahli waris tidak menyetujui untuk melaksanakan akta jual beli, dengan alasan bahwa ia tidak diikutsertakan dalam PPJB yang dilakukan oleh orangtuanya. Melihat ketentuan dari Pasal 1318 KUHPerdota bahwa para ahli waris seharusnya tetap melaksanakan akta jual beli.

Pembuktian dalam wanprestasi berdasarkan perjanjian, maka yang harus dibuktikan di pengadilan adalah hal-hal apa sajakah yang dilanggar oleh tergugat. Maka tanggung jawab hukum yang harus dilakukan oleh pembeli karena telah melakukan wanprestasi yaitu sesuai dengan Pasal 1276 KUHPerdota yang intinya (1) memenuhi dan melaksanakan pinjaman, (2) memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi; (3) membayar ganti rugi; (4) membatalkan perjanjian; (5) membatalkan perjanjian disertai ganti rugi.

Di dalam PPJB telah diperjanjikan bahwa pada saat pihak pembeli telah melunasi pembayaran terhadap tanah tersebut dengan pembayaran 4 termin, maka pihak pembeli dan pihak penjual akan melanjutkan peralihan hak dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Disini pihak pembeli telah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian tersebut, dengan begitu pihak pembeli berhak menerima haknya. Sedangkan pihak penjual telah terpenuhi haknya, maka pihak penjual harus memenuh

⁵⁰*Ibid*, hlm. 94.

kewajibannya untuk peralihan hak tersebut. Namun, kenyataannya pihak penjual telah meninggal dunia dan beralih kewajibannya pada ahli waris.

Salah satu ahli waris tidak menyetujui untuk pembuatan akta jual beli, sehingga pihak pembeli mengalami kerugian dan belum terpenuhi haknya. Maka dengan begitu pihak penjual telah melakukan wanprestasi. Pihak penjual yang merupakan ahli waris memiliki kewajiban untuk meneruskan perjanjian tersebut, karena para ahli waris menerima kewajiban dari pewaris secara titel umum, dalam artian aktiva serta pasiva dari pewaris menjadi tanggung jawab dari para ahli waris.

Akibat hukum yang timbul karena pihak penjual telah melakukan wanprestasi adalah pihak penjual harus membayar ganti rugi yang telah timbul karena pihak penjual menghambat untuk melaksanakan akta jual beli. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatakan bahwa harus adanya pergantian biaya kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan. Dalam kasus ini pihak penjual sudah tidak memenuhi perikatan yang seharusnya sudah dilaksanakan pada saat pihak pembeli telah memenuhi prestasinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, (2008). *"Hukum Perlindungan Konsumen"*, Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Harun Al- Rashid, (1986). *"Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)"*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Herlien Budiono, (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung
- John Salindeho, (1987). *"Masalah Tanah Dalam Pembangunan"*, Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio, (1999). *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni.
- M. Yahya Harahap, (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Subekti, (1996). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Supriadi, (2006) *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan Rahmat, (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin.

- Peter Mahmud Marzuki, (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prrenada Media Group.
- Qiron Syamsudin Meliala, (2004). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.
- R. Joni Bambang, (2013). *Hukum Ketenagakerjaan*, Bandung: Pustaka setia.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, (1998). *Hukum Waris Kodifikasi*, Jakarta: Airlangga University Press.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, (2001). *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Soekidjo Notoatmojo, (2010). *"Etika dan Hukum Kesehatan"*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (2001). cetakan kedua puluh tiga, Jakarta: PT. Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo, (2005). *Mengenal hukum*, cetakan kedua. Yogyakarta: Liberty.
- Wirjono Prodjodikoro, (1992). *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: sumur.
- Zainuddin Ali, (2009). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

- Herlien Budiono, (2016). *Jurnal Ilmu Hukum, "Veritas et Justitia"*. Vol. 2 No. 1, Juni 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dengan amandemen.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Sumber Lain

- Herlien Budiono, *Implikasi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Teori dan Praktik*, seminar hukum Pengrus Daerah IPPAT Kabupaten Bandung Barat, Bandung.