

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris

Nauli Fitriyani Izwar

¹Fakultas Hukum, ²Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

email: naulifitriyani@gmail.com

Abstrak

Pengalihan harta warisan melalui jual beli maka semua ahli waris harus mengetahui dan menyetujui dalam hal jual beli tersebut karena jika salah satu dari ahli waris tidak mengetahui dan merasa dirugikan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan, tetapi jika hak atas warisan telah beralih kesalah satu ahli waris berdasarkan kesepakatan ahli waris. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana perjanjian jual beli harta waris, Bagaimana prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata. Bagaimana pertanggung jawaban penjual harta waris yang perolehannya mengandung cacat hukum. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian bahwa prinsip itikad baik dalam perjanjian jual beli harta waris berdasarkan hukum perdata adalah penting karena pada dasarnya pihak pembeli harus mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya terkait barang yang ditawarkan oleh penjual dalam pembuatan suatu perjanjian karena meminimalisir kemungkinan praktek penipuan didalam jual beli. Pertanggungjawaban penjual harta waris jika mengandung cacat hukum wajib mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya dan mengganti segala biaya kerugian. 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 juga harus menjamin benda yang dijual nya bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai pakainya

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad, Jual Beli Harta Waris.*

1. PENDAHULUAN

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).

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 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 KUHPerdata 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:
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 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.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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 KUHPerdata, 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).

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman kepada Pasal 1491 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penanggung 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 tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

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.

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 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.

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:

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.

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.

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.

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.

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. 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.

Pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. 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 (misalnya ketidakwenangan penjual), namun tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerduta. 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 KUHPerduta). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli.

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. 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.

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) KUHPerduta 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 KUHPerduta menyebutkan antara lain bahwa untuk sahnya perjanjian, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebab yang halal. Sehubungan dengan ini telah diatur pula dalam pasal 1335 KUHPerduta bahwa: "Perjanjian tanpa sebab atau sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan". Selanjutnya Pasal 1337 KUHPerduta 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.

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.

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.

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:

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.

Pengecualian terhadap ketentuan di atas terdapat dalam Pasal 1493 dan 1506 KUHPerdara 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 KUHPerdara yang masih berhubungan dengan perlindungan konsumen ini adalah ketentuan yang terdapat dalam pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

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.

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 menagguhkan 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.

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 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.

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.

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.

4. KESIMPULAN

Prinsip itikad 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.

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.

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 serta 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

5. REFERENSI

- Abduh, R., & Riza, F. (2018). Pemberian Bantuan Hukum Kepada Masyarakat Miskin Yang Mengajukan Gugatan Melalui Pos Bantuan Hukum Di Pengadilan Agama. *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 4(2).
- Abduh, R. (2021). Kajian Hukum Rekam Medis Sebagai Alat Bukti Malapraktik Medis. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 221-234.
- Adi, P. (2019). Syarat Objektivitas Dan Subjektivitas Penangguhan Penahanan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 175-188.

- Asdhie, B., & Ista, E. (2019). Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Perlindungan Hak Konstitusional Warga Negara Melalui Konstitusional Complaint. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 160-174.
- Asmadi, E. (2021). Rumusan Delik Dan Pidanaan Bagi Tindak Pidana Pencemaran Nama Baik Di Media Sosial. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 16-32.
- Astuti, M. (2018). Efektivitas Hukum Humaniter Internasional Dalam Melindungi Cagar Budaya Di Negara Konflik. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 96-108.
- Berencana, P., & Bintang, I. Mekanisme Rekonstruksi Terhadap Tindak Pidana.
- Dalimunthe, A. A. Tanggung Jawab Pemilik Foodcourt Terhadap Kualitas Produk Makanan (Studi Pada Eat & Eat Center Point Medan).
- Dewi, S. 2016. "Konsep Perlindungan Hukum Atas Privasi Dan Data Pribadi Dikaitkan Dengan Penggunaan Cloud Computing Di Indonesia". *Demo 2 Jurnal*, (94), 22-30
- Eka, N.A.M,Dkk. 2021. Legal Securities Against Covid-19 Patient Privacy Data In Indonesia. *Jurnal Veteran Law Review*, Volume 4 Issue 1.
- Fajaruddin, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *De Legalata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017 *Jurnal Umsu*.
- Fanny Priscyllia. 2019. Perlindungan Privasi Data Pribadi Perspektif Perbandingan Hukum. Denpasar : *Jurnal Jatiswara*, Vol.34 No.3
- Habibie, R. (2021). Analisis Hukum Terhadap Fungsi Kepala Desa Dalam Era Otonomi Daerah (Doctoral Dissertation, Umsu).
- Hakim, A. (2020). (Buku) Jihad Konstitusi. Kumpulan Berkas Kepangkatan Dosen.
- Hanifah, I. (2021). Peluang Tenaga Kerja Asing Untuk Bekerja Di Indonesia Berdasarkan Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 168-173.
- Hanifah, I. (2020). [Haki] Penguatan Nilai-Nilai Pancasila Sebagai Salah Satu Pilar Kebangsaan Indonesia Dalam Mewujudkan Negara Hukum Yang Berkemajuan. Kumpulan Berkas Kepangkatan Dosen.
- Hanifah, I. (2020). [Loa] Legal Protection Against Pays Of Workers Returned During The Covid-19 Pandemic Period In Indonesia: Legal Protection Against Pays Of Workers Returned During The Covid-19 Pandemic Period In Indonesia. Kumpulan Berkas Kepangkatan Dosen.
- Idah Hanifah, Dkk. (2018). Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa. Medan: Pustaka.
- Indrayani, T. R. A. Penegakan Hukum Terhadap Calo Calon Pegawai Negeri Sipil (Cpns) Yang Melakukan Tindak Pidana Penipuan.
- Isnina, I., & Wajidi, F. (2018). Model Praktis Penyelesaian Kewarisan Islam Untuk Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat. Kumpulan Penelitian Dan Pengabdian Dosen, 1(1).
- Kodiyat, B. A. (2019). Fungsi Partai Politik Dalam Meningkatkan Partisipasi Pemilih Pada Pemilihan Umum Kepala Daerah Di Kota Medan. *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 5(1).
- Kodiyat, B. A., Siagian, A. H., & Andryan, A. (2020). The Effect Of Centralistic Political Party Policies In Selection Of Regional Heads In Medan City. *Indonesian Journal Of Education, Social Sciences And Research (Ijessr)*, 1(1), 59-70.
- Lubis, M. T. S., & Abduh, R. (2018). Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Keputusan Pemberhentian Mahasiswa Secara Mediasi. *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 4(2).
- Lubis, T. H., & Koto, I. (2020). Diskursus Kebenaran Berita Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 Tentang Pers Dan Kode Etik Jurnalistik. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 231-250.
- Lubis, M. T. S. (2017). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Pelaku Tindak Pidana Penyeludupan Manusia. *De Lega*
- Nasution, H. Upaya Meningkatkan Kemampuan Kerjasama Melalui Penerapan Model Kooperatif Pada Anak Di Ra Islamiyah Tanjung Morawa.
- Nasution, K. A. (2019). Sanksi Terhadap Pelaku Penculikan Anak Menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak Dan Hukum Islam. *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 5(1).
- Negara, Y. M. K., & Harahap, S. D. U. B. Penegakan Hukum Terhadap Kepala Desa Yang Mengeluarkan Skt Di Atas Tanah Hgu Ptpn li.
- Nurhilmiah, N. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Berhadapan Dengan Hukum Sebelum Dan Sesudah Lahirnya Perma Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pedoman Mengadili Perkara Perempuan Berhadapan Dengan Hukum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 211-219.
- Pratama, M. A. Kedudukan Saudara Perempuan Kandung Pewaris Dalam Kewarisan Dengan Adanya Anak Perempuan Pewaris Menurut Hukum Waris Islam

- Pratomo, D. S. Prosedur Penyimpanan Narkotika Sebagai Barang Bukti Tindak Pidana Dalam Tahap Penyidikan.
- Prayoga, A. Prosedur Upaya Banding Administratif Oleh Aparatur Sipil Negara Di Badan Pertimbangan Kepegawaian Dengan Peradilan Tata Usaha Negara.
- Rambey, G. (2017). Pengembalian Kerugian Negara Dalam Tindak Pidana Korupsi Melalui Pembayaran Uang Pengganti Dan Denda. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 137-161.
- Riza, F., & Abduh, R. (2018). Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Untuk Melindungi Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 4(1).
- Salamah, U. (2021). Ruislag Harta Wakaf. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 116-126.
- Sidauruk, F. S. Kajian Hukum Pidana Terhadap Pelaku.
- Sihombing, E. N. (2020). Politik Hukum: Politik Hukum. Kumpulan Berkas Kepangkatan Dosen.
- Sihombing, E. N. (2021). [Buku Ajar] _Hukum Kelembagaan Negara. Kumpulan Berkas Kepangkatan Dosen.
- Sinaga, E. I. M. Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Perlindungan Hak Konstitusional Warga Negara Melalui Constitutional Complaint.
- Suryana, P. Penetapan Tersangka Dengan Alat Bukti Yang Sudah Digunakan Dalam Perkara Lain.
- Wahyudi Djafar. (2017). Big Data Dan Praktik Pengumpulan Data Skala Besar Di Indonesia: Pengantar Untuk Memahami Tantangan Aktual Perlindungan Hak Atas Privasi. Jakarta: Elsam
- Wiranta, T. (2021). Mendesain Mesin Peras Tebu Dan Pembersih Kulit Tebu Berpenggerak Motor Bensin 5, 5 Hp (Doctoral Dissertation, Umsu).
- Zebua, N. A. R. Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.