

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Konseptual

##### 1. Definisi Jual Beli

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain”.<sup>1</sup>

Menurut Subekti, perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011, hlm. 63.

<sup>2</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 19, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 1.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>3</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah merupakan hal yang nyata atau suatu peristiwa konkrit. Sebab perikatan tidak dapat terlihat secara nyata melainkan hanya dapat dibayangkan, sedangkan perjanjian pada umumnya terlihat jika itu dalam bentuk tertulis dan jika hanya lisan saja, maka perjanjian dapat didengar isinya atau perkataan-perkataan yang mengandung janji tersebut.<sup>4</sup>

Tiap-tiap perikatan yang timbul karena perjanjian, dikenal ada dua macam subjek yaitu debitur dan kreditur. Debitur adalah pihak yang mendapatkan beban kewajiban untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu hal. Sedangkan kreditur adalah pihak yang mendapatkan hak untuk menerima pelaksanaan dari apa yang diperjanjikan yaitu prestasi. Para pihak di sini baik kreditur maupun debitur dapat terdiri dari orang perseorangan ataupun orang dalam arti badan hukum. Dalam hal ini subjek perjanjian itu

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 27.

adalah sebuah badan hukum, maka yang berhak secara sah itu atau yang dikuasakan olehnya. Sedangkan apabila dalam hal tersebut subjeknya adalah orang perorangan, maka baginya harus memenuhi beberapa syarat umum agar dia dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu antara lain sudah dewasa, sehat akal pikirannya.

Pihak yang berhak menuntut sesuatu prestasi tersebut biasanya disebut juga sebagai kreditur atau pihak yang berpiutang, sedangkan pihak lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu dinamakan sebagai debitur atau pihak berhutang. Perhubungan antara dua pihak atau dua orang sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan peristiwa yang melakukan suatu hubungan hukum dalam arti bahwa hak yang dimiliki oleh kreditur tersebut dijamin dan dilindungi oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan dari kreditur tidak segera dipenuhi oleh debitur secara sukarela sebagaimana diperjanjikan, maka pihak kreditur dapat menuntut haknya melalui pengadilan.

Berdasarkan pasal 1233 KUH Perdata perikatan dapat dibagi menjadi dua golongan besar, yaitu :

- a. Perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (perjanjian).
- b. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang.<sup>5</sup>

Pada pasal 1352 KUH Perdata terhadap perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang dibagi lagi menjadi dua golongan, yaitu :

---

<sup>5</sup> R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. 20, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 123.

- a. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang, timbul dari undang-undang saja.
- b. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang karena perbuatan seorang, sedangkan perbuatan orang ini dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan, atau yang melanggar hukum (*onrechtmatig*).<sup>6</sup>

Pada pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik ini adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en ver koop* yang satu '*verkoop*' (menjual) sedangkan yang lainnya '*koop*' (membeli).<sup>7</sup>

Perjanjian jual beli termasuk dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli.

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik yang berarti masing-masing pihak mempunyai

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 132.

<sup>7</sup> R. Wirjono Prodjodikoro., Op.Cit, hlm. 22.

kewajiban sebagai akibat yang diperbuatnya. Adapun penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya dan sekaligus berpihak atas pembayaran dari si pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan barang yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>8</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal

lain yang disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (bw) atau biasa disebut unsur *naturalia*.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 127.

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya

yaitu :

a. Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

c. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek. Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka sudah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Jual beli tiada lain dari persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Harga dan baranglah menjadi essensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak di jual, tidak mungkin terjadi jual

beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak di bayar dengan sesuatu harga, maka jual beli tersebut dianggap tidak ada.<sup>10</sup>

Ada beberapa jenis perjanjian jual beli yang dikenal, antara lain :

a. Jual Beli Percobaan

Jual beli percobaan diatur dalam Pasal 1463 KUH Perdata, jual beli percobaan merupakan pembeli baru akan memberi kepastian. Jadi

tidaknya jual beli setelah pembeli melakukan percobaan atau mencoba barang yang hendak dibeli. Setelah melakukan percobaan barulah pembeli memberi persetujuan tentang sesuai atau tidak barang yang

hendak dibeli, seolah-olah mencoba barang yang hendak dibeli tadi merupakan syarat yang menunda (*opschotende voorazande*). Misalnya, mencoba benda yang akan dibeli, maka percobaan yang dilakukan

pembeli atas benda itu menunda pelaksanaan jual beli.

Apakah jual beli dengan percobaan harus terjadi secara tegas atau bisa juga terjadi secara diam-diam. Untuk menjawab pertanyaan pertanyaan

itu kita akan melihat Pasal 1463 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Segala barang-barang yang biasanya harus dicoba lebih dahulu, dianggap sebagai jual beli dengan syarat yang harus dipenuhi, agar

persetujuan mulai dapat dilaksanakan”. Jadi tergantung pada kebiasaan suatu benda, kalau benda itu kebiasaan telah menentukan harus dicoba

<sup>10</sup> Salim HS, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

lebih dahulu, tanpa disebut secara tegas, dianggap jual beli dengan percobaan.

#### b. Jual Beli Dengan Contoh

Mengenai jual beli dengan contoh, tidak ada disebut-sebut dalam undang-undang kecuali sepiantas lalu disebut dalam Pasal 69 KUH Dagang. Padahal dalam praktek sehari-hari, banyak sekali terjadi jual beli dengan

contoh. Jual beli dengan contoh biasanya terjadi atas objek barang-barang generik. Penjual memberi atau memperlihatkan pembeli sejumlah barang sesuai dengan kualitas yang telah disetujui.

Kalau penjual hanya menyerahkan barang yang tidak sesuai dengan kualitas contoh yang telah disetujui, berarti dapat “cacat” pada barang yang diserahkan oleh penjual. Penjual tidak melaksanakan prestasi

menurut sepatutnya. Hal ini merupakan tindakan yang dapat membawa penjual kepada keadaan wanprestasi. Bila terjadi perselisihan antara penjual dan pembeli tentang tidak adanya cacat atas barang yang

diserahkan, untuk membuktikannya kedua belah pihak harus “menguji” kebenarannya dengan “contoh semula”.<sup>11</sup>

#### c. Jual Beli Dengan Panjar

Jual beli ini diatur dalam Pasal 1464 KUH Perdata yang berbunyi : “Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tidak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan memiliki atau mengembalikan

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 86.

uang panjarnya”. Maksud jual beli yang diatur dalam Pasal 1464 KUH Perdata ini, baik pihak pembeli tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli dengan mengikhlaskan hilangnya panjar yang telah diberikan oleh pihak pembeli kepada penjual, maupun penjual tidak dapat membatalkannya dengan mengembalikan panjar itu kepada pembeli. Berarti antara penjual penerima panjar dan pembeli pemberi panjar, sudah dipersatukan oleh perikatan Hal ini berbeda dengan Hukum adat di Jawa Tengah dan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur hal itu dengan cara yaitu pembeli dapat membatalkan perjanjian jual beli dengan mengikhlaskan panjar kepada penjual, sedangkan penjual juga berhak membatalkannya dengan mengembalikan panjar ditambah dengan denda yang jumlahnya sama besarnya dengan panjar kepada pembeli.

#### d. Jual Beli Piutang dan Hak-Hak Tidak Berwujud Lain

Apa yang diatur dalam bagian ini tidak lain daripada jual beli mengenai hak-hak (*rechten*), sebenarnya undang-undang sudah mengatur beberapa hak. Ada hak-hak yang melekat pada benda berwujud dan ada pula melekat pada benda-benda tidak berwujud. Namun memang ada benarnya, bahwa setiap apa yang disebut hak pada dasarnya adalah suatu yang tidak berwujud, kewajiban hak-hak itu menyangkut hak-hak kebendaan. Akan tetapi bukan itu yang dipersoalkan dalam pembicaraan ini. Yang menjadi tujuan permasalahan bukan hak-hak kebendaan. Yakni hak-hak dalam arti sempit yang meliputi sepanjang yang bersangkutan

dengan hak-hak warisan. Itulah sebabnya objek jual beli hak-hak berwujud kebendaan, lebih mendekati hak-hak yang menyangkut hak-hak perseorangan dan piutang-piutang.<sup>12</sup>

Pasal 1533 KUH Perdata menyebutkan “Bahwa penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya. Seperti penanggungan hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik”. Ketentuan pasal 1533 tersebut

persis betul dengan ketentuan Pasal 1482 KUH Perdata yang menyebutkan : “Penyebaran suatu barang termasuk “segala sesuatu yang menjadi bagian dari barang tersebut”. Demikian juga halnya jual beli

dalam piutang, bukan piutangnya saja yang diperoleh pembeli. Tetapi meliputi semua hak-hak yang melekat pada piutang dengan sendirinya berpindah pada pembeli seperti *borgtocht*, hak utama (*voor recht*) dan hak

hipotik”.

#### e. Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Undang-undang telah menetapkan para pihak (penjual dan pembeli) dapat

membuat suatu syarat dalam perjanjian jual beli, bahwa penjual mempunyai hak lagi untuk membeli barang yang dijualnya. Asal jangka waktu untuk pembeli kembali tersebut tidak melewati tempo lima tahun,

dengan penjual mengembalikan harga penjual semula kepada pembeli.

Mengenai pelaksanaan dan syarat mempergunakan hak membeli kembali, undang-undang tidak ada mengatur secara khusus dengan demikian,

<sup>12</sup> RM. Suryadiningrat, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 31.

apabila dalam persetujuan jual beli telah ada ditentukan hak penjual untuk pembeli kembali barang yang dijual, apabila penjual hendak mempergunakan hak membeli kembali dalam tenggang waktu lima tahun,

penjual sudah cukup memberitahukan maksud tersebut kepada pembeli.

Seperti yang ditentukan dalam Pasal 1520 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : “hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan

untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun, jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun itu”. Jika ditinjau dari segi hukum,

perjanjian jual beli dengan syarat hak membeli kembali seolah-olah tidak berbeda dengan perjanjian bersyarat yang mengatur perjanjian (*on bin dende voor warde*). Serta dengan ditemui syarat hak membeli kembali

oleh penjual, dengan sendirinya perjanjian mempunyai kekuatan untuk membeli kepada semula sebelum perjanjian jual beli terjadi. Memperlihatkan adanya ragam variasi yang terjadi dalam praktek

sehari-hari, ada suatu kecenderungan dalam kesadaran masyarakat untuk memanfaatkan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sebagai hubungan hukum yang mengatur persetujuan peminjaman uang

dengan memberi agunan kepada kreditur dalam bentuk perjanjian jual beli dengan membeli kembali guna menjamin kepentingan kreditur serta sekaligus menghindari larangan milik beding. Mariam Darus

Badruzaman mengatakan bahwa : “tidak dapat dipungkiri pluktuasi

yang belum seragam dalam yurisprudensi, dan juga masih banyak kita jumpai putusan-putusan pengadilan yang bersifat standar berpegang pada rumusan undang-undang". Berkaitan dengan ini menurut putusan

Mahkamah Agung RI dengan putusan yang telah memerintahkan menyerahkan rumah terperkara atas dasar jual beli dengan hak membeli kembali kepada pembeli, karena ternyata penjual telah lalai

mempergunakan haknya untuk membeli kembali dalam batas (jangka) waktu yang ditentukan.<sup>13</sup>

f. Jual beli cicilan atau angsuran

Mengenai jual beli dengan pembayaran cicilan atau angsuran sama sekali tidak ada diatur dalam KUH Perdata, yang berlaku untuk Indonesia. Namun demikian ternyata dalam praktek sehari-hari banyak dijumpai

persetujuan yang berbentuk jual beli cicilan atau angsuran. Jual beli cicilan ini merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar harga barang secara termin menarik barang yang dijual dari

tangan pembeli apabila pembeli tidak tepat waktu (*niet tijdig*) membayar harga cicilan, menurut termin yang dijadwalkan. Adanya hak penjual untuk menarik kembali barang yang telah dijual karena akibat

keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut klausula yang menggugurkan atau *verval clausula*.

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman., Op.Cit, hlm. 21.

Salah satu bentuk jual beli cicilan atau angsuran ialah sewa beli. Sewa beli adalah jual beli dimana penjual menyerahkan barang yang dijual secara nyata kepada pembeli. Akan tetapi penyerahan nyata tersebut tidak dibarengi dengan peyerahan hak milik, hak milik baru belakangan. Harus diserahkan yakni saat pembayaran termien terakhir dilakukan kembali. Hubungan anatara penjual dan pembeli atas barang yang dibeli, tiada lain seperti hubungan sewa menyewa layaknya pembeli berhak memakai dan menikmati barang. Namun secara periodik harus membayar utang. Akan tetapi pembayaran periodik bukan ditujukan sebagai imbalan pemakaian dan penikmatan barang. Pembayaran periodik semata-mata dimaksudkan untuk memperoleh hak sebagai pemilik atau *eigenaar*.

g. Jual beli warisan

Begitu juga dalam hal warisan atau hak untuk ahli waris, tidak dapat diperjual belikan karena tak dapat dipindahkan pada orang lain yang menjadi objek warisan ialah hak ahli waris atau bagian yang akan diperolehnya dari aktiva harta peninggalan. Sehubungan dengan masalah jaminan, kalau dalam jual beli piutang dan hak lain yang tidak berwujud, yang dijamin penjual hanya kebenaran akan adanya wujud hutang, atau adanya hak penjual pada saat penyerahan kepada pembeli, tanpa menjamin kemampuan debitur telah melakukan pembayaran, maka dalam jual beli warisan, penjual hanya dibebani dengan jaminan :

Tentang kebenaran penjual sebagai ahli waris, jadi penjual sudah cukup menjamin, bahwa dirinya benar-benar oknum ahli waris dari warisan yang dia jual, penjual tidak perlu untuk tidak diwajibkan untuk menjamin

tentang adanya harga warisan tertentu yang akan dia peroleh. Dengan demikian penjual warisan paling-paling hanya menjamin sebesar kemungkinan harta yang akan diperolehnya sebagai bahagiannya.

Kemudian jika penjual dalam surat jual beli telah menyebutkan secara terperinci barang-barang warisan yang akan diperolehnya. Jika demikian halnya penjual bertanggung jawab atas segala jumlah barang yang

diperincinya dalam surat jual beli.<sup>14</sup>

## 2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Mengenai saat terjadinya perjanjian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1458 KUH Perdat bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak. Seketika setelahnya orang-

orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

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

<sup>14</sup> J. Satrio, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 17.

paksaan (dwang) ataupun unsur penipuan (bedrog) yang dapat mengakibatkan cacat hukumnya perjanjian tersebut.

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320

KUH Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsesus pada para pihak. Yang dimaksud dengan

kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga

dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang

sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan :

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan

dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.

5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang

yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang

berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Menurut pasal 1321 KUH Perdata kata sepakat tidak didasarkan atas

kemauan bebas atau tidak sempurna apabila didasarkan :

1) Kekhilafan (*dwaling*).

2) Paksaan (*geveld*).

3) Penipuan (*bedrog*).

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Salim HS, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm. 33.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan

hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun

sesuai dengan pasal 330 KUH Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

1) Orang yang belum dewasa.

2) Orang yang dibawah pengampuan.

3) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September

1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa

barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu.

Objek perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :

1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.

2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.

3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.<sup>16</sup>

Prestasi dalam suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat :

1) Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya. Misalnya : A menyerahkan beras kepada B 1 kwintal.

2) Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan. Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan. Misalnya *Concurrentie Beding* (syarat untuk tidak bersaing). Contoh: A membeli pabrik sepatu dari B dengan syarat bahwa B tidak boleh mendirikan pabrik yang memproduksi sepatu pula. Karena A menderita kerugian, maka pabrik sepatu diganti dengan produk lain. Dalam hal ini B boleh mendirikan pabrik sepatu lagi, karena antara A dan B sekarang tidak ada kepentingan lagi.

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 69.

3) Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4) Prestasi harus mungkin dilaksanakan<sup>17</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi

perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan

dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat

diterima pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.<sup>18</sup> Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak

terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

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

<sup>17</sup> Komariah, Hukum Perdata, Malang, UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah, 2008, hlm. 148.

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 20.

1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2) Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

3) Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi.

Syarat-syarat pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang

bagi para pihak yang membuat perjanjian. Artinya pihak-pihak harus mentaati isi perjanjian seperti mereka mentaati undang-undang sehingga melanggar perjanjian yang mereka buat dianggap sama dengan

melanggar undang-undang. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat pihak-pihak dan perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lainnya.

### **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli**

Hak dan kewajiban yang dimaksud di sini adalah hak dan kewajiban

pihak 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.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang di perjual belikan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :

a. Penyerahan Benda bergerak

Mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612

KUH Perdata yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau

dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

b. Penyerahan benda Tidak Bergerak

Mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam pasal 616-620 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.

### c. Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam pasal 613 KUH Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris

atau akta di bawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat

itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.<sup>19</sup>

2) Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman pada pasal 1491 KUH Perdata yang

menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua

terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi atau yang menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Menjamin penguasaan atas benda berlangsung secara aman,

dimaksudkan adalah penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga kepada pembeli yang mengatakan bahwa dirinya sebagai

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, Op.Cit, hlm. 128.

pemilik atas barang yang dimaksudkan. Jika ada gugatan dari pihak ketiga meminta kembali hak miliknya, maka dalam hal ini pembeli hendaknya meminta kepada hakim untuk memasukkan penjual sebagai tergugat berhadapan dengan orang yang menggugat tersebut. Selain itu, pembeli dapat meminta kepada penjual atas pembatalan jual beli tersebut sekaligus dengan tuntutan ganti rugi yang dialami oleh pembeli tersebut.

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

#### b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu :

- 1) Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
- 2) Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- 3) Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk

memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak. Kewajiban Pihak Pembeli adalah :

- a. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji telah dibuat.
- b. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali diperjanjikan sebaliknya.

Hak dan kewajiban penjual pada pokoknya adalah berhak atas harga penjualan sebesar yang diperjanjikan, serta berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya serta menanggung pemilikannya atas

gangguan pihak ketiga secara terus menerus. Sebaliknya dengan pembeli yang mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian barang yang dibelinya sebesar yang dijanjikan pada waktu dan tempat

yang diperjanjikan, serta mempunyai hak pokok yaitu untuk memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya dari pembeli serta memperoleh jaminan dari penjual atas gangguan pihak lain.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Salim HS., Op.Cit, hlm. 56.

#### 4. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Menurut R. Subekti, risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Barang yang dijual belikan musnah diperjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Barang yang dipersewakan terbakar habis selama waktu persewaannya. Siapa yang harus memikul kerugian-kerugian itu, inilah persoalan yang dinamakan risiko.<sup>21</sup>

Risiko merupakan kewajiban untuk menanggung suatu ganti rugi atas suatu peristiwa yang menimpa objek perjanjian, peristiwa yang mana sebenarnya tidak diharapkan terjadi. Timbulnya risiko ini berpokok dari suatu kejadian di luar kesalahan pihak pembeli dan pihak penjual. Dalam hal ini demikian dapat dikatakan sebagai suatu keadaan memaksa (*overmacht*) yang sebelumnya tidak diduga akan terjadi.

Mengenai risiko jual beli ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga peraturan sesuai dengan jenis barang yang diperjualbelikan, yaitu :

a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460 KUH Perdata)

Barang tertentu adalah barang yang ada pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli. Dalam istilah perdagangan, barang tersebut dinamakan “ready stock”. Mengenai barang tertentu ini, Pasal

<sup>21</sup> R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1993, hlm. 59.

1460 menetapkan bahwa risiko dipikulkan kepada pembeli walaupun barang belum diserahkan.

b. Mengenai barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461 KUH Perdata).

Risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya penjual hingga barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur.

c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan-tumpukan (Pasal 1462 KUH Perdata).

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli. Oleh sebab itu, dalam hal ini risiko diletakkan kepada pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.<sup>22</sup>

## 5. Penyerahan Objek Dalam Perjanjian Jual Beli

Penyerahan merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan penyerahan atau levering merupakan cara yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang.

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 27.

Yang dimaksud hak milik dalam Pasal 570 KUH Perdata adalah hak untuk menikmati sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi.<sup>23</sup>

Pada pasal 548 KUH Perdata disebutkan hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena persekutuan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Perkataan penyerahan atau levering mempunyai dua arti,

yaitu :

- a. Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*).
- b. Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang

lain (*juridische levering*).<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hlm. 181.

<sup>24</sup> Ridwan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 132.

Pengertian jual beli dalam pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan sebagai unsur dari jual beli hanya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang, adalah berarti bahwa dengan adanya perjanjian jual beli ini, barang yang bersangkutan belum pindah hak miliknya kepada pembeli. Pemindahan hak milik baru akan terjadi, apabila barangnya sudah diserahkan ke tangan pembeli. Jadi selama penyerahan belum terjadi maka hak milik atas suatu barang itu tetap berada di tangan penjual. Pasal 1459 KUH Perdata menjelaskan hak milik atas orang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, 616 KUH Perdata.

Dalam melakukan penyerahan perlu diperhatikan sifat dari barang yang harus diserahkan, karena terdapat perbedaan dalam cara penyerahannya,

yaitu:

a. Penyerahan benda bergerak berwujud

Untuk benda bergerak berwujud, levering nya dilakukan dengan cara

penyerahan bendanya kepada orang yang berhak menerima, yang disebut

“penyerahan nyata” (*ferlejke levering*) atau dengan menyerahkan kunci di

mana benda ini disimpan. Hal ini berdasarkan pada pasal 612 ayat (1)

KUH Perdata yang berbunyi : “Penyerahan kebendaan bergerak tak

bertubuh dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan itu oleh

atau atas nama pemilik, atau dengan menyerahkan kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”.<sup>25</sup>

b. Penyerahan benda bergerak tidak berwujud

Dalam KUH Perdata yang termasuk benda bergerak tidak berwujud adalah berupa hak-hak piutang. Sedangkan dalam piutang itu sendiri dibedakan menjadi tiga macam yaitu :

1) Penyerahan surat piutang atas bawa (*aan toonder*)

Menurut pasal 613 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi :

“Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan

penyerahan surat disertai dengan endosemen”. Yang dimaksud

dengan penyerahan piutang atas bawa adalah dilakukan dengan

penyerahan surat itu sendiri yang tentunya sudah disepakati oleh

pihak-pihak tertentu.

2) Penyerahan piutang atas pengganti (*aan onder*)

Menurut pasal 613 ayat (3) KUH Perdata penyerahan dilakukan

yakni dengan menulis dibalik surat piutang yang menyatakan kepada

siapa surat piutang itu dialihkan. Misalnya check atau wesel.

3) Penyerahan surat piutang atas nama (*op naam*)

Menurut pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak

bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 189.

otentik atau dibawa tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Penyerahan surat piutang atas nama dilakukan dengan cara membuat

akta otentik atau di bawah tangan (*cassie*). Yang dimaksud adalah penggantian kedudukan berpiutang dari kreditur lama yang dinamakan cedent kepada debitur baru yang dinamakan cessionaries,

sedangkan debitur dinamakan cessus. Agar peralihan piutang ini berlaku terhadap kreditur, akta *cassie* itu harus diberitahukan kepadanya secara resmi. Hak piutang dianggap sudah beralih dari

kreditur lama (*cedent*) kepada kreditur baru (*cessionaries*) pada saat akta *cassie* dibuat, tidak pada waktu *cassie* diberitahukan *cessus*.

Menurut sistem causal penyerahan sah harus dipenuhi dua syarat antara lain :

a. Adanya alas yang sah

Atas alas yang sah adalah hubungan hukum yang mengakibatkan terjadinya penyerahan, misalnya adanya jual beli, pemberian hibah dan tukar-menukar yang sah.

b. Harus dilakukan oleh orang yang berhak

Orang yang berhak dimaksud adalah orang yang berwenang penuh untuk memindahkan barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk itu.

Menurut sistem causal ini jika dilakukan dengan tidak sah, begitu bila dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas penyerahannya pun tidak sah.

Namun sistem ini terdapat pengecualian khususnya atas barang-barang bergerak meskipun orang-orang melakukan penyerahan tersebut bukan yang berwenang atau bukan yang diberi kuasa oleh pemiliknya maka, penyerahannya tetap sah (pasal 1977 KUH Perdata sebagai dasar hukum).<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 134.