

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar-dasar perjanjian jual beli.¹

Pasal 1457 KUH Perdata diatur tentang pengertian jual beli sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”²

Pada dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUH Perdata).

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalia dari perjanjian tersebut.

¹ Ahmadi Miru (2), *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, (2011), Hlm. (126).

² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalita, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut jual beli tetap terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang 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 (KUH Perdata) atau biasa disebut unsur naturalia.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".³

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual yang beli yang termasuk perjanjian formal. Perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni

³ R. Subekti (3), *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, (2014), Hlm 2.

jual beli barang-barang tidak bergerak. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang pada umumnya melahirkan suatu kontrak (perjanjian) jual beli tersebut, juga dikecualikan apabila barang yang diperjualbelikan adalah barang yang biasanya dicoba dulu pada saat pembelian, karena apabila yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut adalah barang yang harus dicoba dulu untuk mengetahui apakah barang tersebut baik atau sesuai keinginan pembeli, perjanjian tersebut selalu dianggap dibuat dengan syarat tangguh, artinya perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah baik.⁴

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, sedikit-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada waktu dari sebidang tanah tertentu.⁵

Menurut penjelasan di atas, dapat diformulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah:

“Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.”

⁴ Ahmadi Miru (2), *Op.Cit.*, Hlm.(127)

⁵ R. Subekti (3), *Loc.cit.*

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi di atas adalah:⁶

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

B. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan/atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Jual beli Antara suami istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami istri adalah karena mereka sejak terjadi perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin. Namun, ketentuan ini ada pengecualiannya, Yaitu:

- a. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami istri menurut hukum.
- b. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya

⁶ Salim H.S, *Op.Cit.*, Hlm.(49).

mengembalikan benda-benda si istri yang telah diperjualbelikan atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan; dan

- c. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.

- 2. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita, dan Notaris.

Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga.

- 3. Pegawai yang mengaku jabatan umum.

Yang dimaksud di sini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya.

Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

- a. Benda atau barang orang lain
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkoba
- c. Bertentangan dengan ketertiban; dan

d. Kesusilaan yang baik.

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum.

Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan, bunga.⁷

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Dengan kata lain perjanjian jual beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara kedua belah pihak, yaitu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, dan pada saat itu juga memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui kepada pembeli. Dipihak lainnya, meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan atas haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

KUH Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya *obligatoir*, artinya baru meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Sistem ini menimbulkan hak pada penjual serta kewajiban pada pembeli, dan secara bersamaan menimbulkan hak pada pembeli serta kewajiban pada penjual. Oleh karena itu perlu dijabarkan apa saja yang merupakan hak dan kewajiban penjual, dan di pihak lain apa saja yang menjadi hak dan kewajiban pembeli, sebagai akibat dari perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh dan antara para pihak yang bersangkutan.⁸

⁷ *Ibid*, Hlm. 50-51.

⁸ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kesaint Blanc, (2007), Hlm. 151-

Hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Adapun seorang penjual mempunyai hak reklame yang berarti “menuntut kembali” (bandingkan perkataan Inggris: “*reclaim*”).

Hak seorang penjual barang ini terkenal dengan nama “*hak reklame*” dan diatur dalam Pasal 1145 KUH Perdata, suatu Pasal yang terdapat dalam Buku II (Hukum Benda) dalam bagian tentang “piutang- piutang yang diistimewakan” (*privileges*). Hak reklame ini mengenai barang bergerak.

Jika jual beli diadakan tanpa sesuatu janji bahwa harga barang boleh diangsur atau dicicil (jual beli yang demikian dinamakan jual beli “tunai”) dan pembeli tidak membayar harga itu, maka selama barangnya masih berada ditangannya sipembeli, penjual dapat menuntut kembali barangnya, asal penuntutan kembali itu dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari).⁹

Sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut
2. Menyerahkan barang.¹⁰

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang, yaitu:

- a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut;

152

⁹ R. Subekti (3), Op.Cit. Hlm. 32.

¹⁰ *Ibid*, Hlm. 54-55.

- b. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transpor atau balik nama pada pejabat yang berwenang;
- c. Barang tak bertubuh dengan cara cessi,

Sedangkan masalah biaya dan tempat penyerahan objek jual beli ditentukan sebagai berikut:

- 1) Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, kecuali diperjanjikan, dan;
- 2) Tempat penyerahan dilakukan di tempat di mana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain.

Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada si penjual.

3. Kewajiban menanggung pembeli

Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksudkan agar (1) penguasaan benda secara aman dan tentram, dan (2) adanya cacat barang-barang tersebut tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan (Pasal 1473 KUH Perdata).

- 4. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.
- 5. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan.

6. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli.
7. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut.
8. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh sipenjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun yuridis. Adapun kewajiban dari pembeli adalah:

1. Membayar harga barang, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian (Pasal 1513 KUHperdata).

Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar menukar”, atau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, begitu seterusnya. Pengertian jual beli tersebut sudah termaktub bahwa disatu pihak ada barang dan sebaliknya di lain pihak ada uang.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun adalah diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian maka jika pihak ketiga ini

tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian (Pasal 1465 KUH Perdata). Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan suatu syarat tangguh, karena perjanjianannya baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang ketiga tersebut.¹¹

2. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata).

Pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan.

Jika si pembeli dalam penguasaannya atas barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika sipembeli mempunyai alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu, maka dapatlah ia menangguhkan pembayaran harga pembelian hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika sipenjual memilih memberikan jaminan.

Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan-

¹¹ R. Subekti (3), *Op.Cit.*, Hlm. 20-21.

ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata. Dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan sipenjual akan terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual (Pasal 1517 dan 1518 KUH Perdata).

D. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian atau kontrak pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. Ditinjau dari segi bentuknya, setiap orang dan badan hukum sebagai subjek hukum kontrak mempunyai kebebasan dalam membuat kontrak, dalam arti bebas membuat kontrak secara lisan atau tertulis. Khusus kontrak secara tertulis dapat dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik yang masing-masing mempunyai kekuatan/nilai pembuktian yang berbeda. Bentuk perjanjian jual beli ada 2 (dua) yaitu:

1. Lisan

Kontrak lisan adalah suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli secara lisan (*oral contract*), tidak tertulis dalam akta di bawah tangan maupun akta otentik. Dalam kontrak lisan, terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat kontrak. Namun demikian, adanya suatu janji bertimbal balik tidak serta merta membentuk kontrak. Kontrak baru terbentuk jika ada

perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan satu pihak terhadap satu pihak lainnya.¹²

Hukum membolehkan para pihak membuat suatu kontrak secara tidak tertulis (lisan). Namun, dalam perkembangan praktik hukum modern saat ini, suatu kontrak yang dibuat secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitannya dengan kepentingan pembuktian, sehingga kontrak harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat pembuktian.

2. Tulisan

Bentuk perjanjian jual beli ini adalah suatu kontrak yang dibuat secara tertulis biasanya dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik. Beberapa jenis akta tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

a. Kontrak tertulis dalam akta di bawah tangan

Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, akta di bawah tangan adalah “surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti”. Jadi akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian semua kontrak yang dibuat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam akta di bawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuatnya dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja.¹⁸

¹² Muhammad Syaiduddin, *Op.Cit.*, Hlm. (137).

Kontrak tertulis dalam akta di bawah tangan itu, terletak pada tanda tangan para pihak. Pasal 1875 jo. Pasal 1876 KUH Perdata mengharuskan siapapun yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta) di bawah tangan, untuk mengakui atau menyangkal secara tegas tanda tangannya. Jika tanda tangan sudah diakui, maka akta di bawah tangan berlaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik bagi para pihak yang membuatnya.¹³ Sebaliknya, jika tanda tangan itu disangkal oleh para pihak yang telah membubuhkan tanda tangan, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus berusaha mencari alat-alat bukti lain yang membenarkan bahwa tanda tangan tadi dibubuhkan oleh pihak yang menyangkal. Penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diarahkan kepada hakim. Jadi, selama tanda tangan terhadap akta di bawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak mempunyai manfaat yang diperoleh bagi pihak yang mengajukan akta di bawah tangan.

Memperhatikan substansi Pasal 1874 jo. Pasal 1875 dan Pasal 1876 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa bentuk dan kekuatan/nilai pembuktian kontrak tertulis dalam akta di bawah tangan, sebagai berikut:

- 1) Bentuknya: dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang.

¹³ M. Ali Boediarso, "*Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*", Jakarta: Swa Justitia, (2005), Hlm. 145

2) Kekuatan/nilai pembuktiannya: mempunyai kekuatan/nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari satu pihak di antara dua pihak. Jika ada satu pihak tidak mengakuinya, maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

b. Kontrak tertulis dalam akta autentik (*authentieke akte*)

Setiap kontrak yang dibuat secara tertulis dituntut tingkat kepastian hukum yang tinggi. Beberapa kriteria kepastian hukum itu ditinjau dari berbagai segi, yaitu:

- 1) Bentuk: dibuat secara tertulis, sehingga tidak mudah diubah;
- 2) Keaslian: bersih tanpa coretan atau hapusan, keaslian tidak diragukan;
- 3) Bahasa: gunakan bahasa dan istilah hukum yang baku, dipakai khusus di bidang hukum, tidak mempunyai arti ganda dan sudah terarah;
- 4) Struktur: dibuat sistematis, tidak tumpang tindih, dan tidak berulang-ulang;
- 5) Substansi: materi pasal demi pasal dibuat lengkap dan rinci, tidak ambigu, serta tidak banyak interpretasi;
- 6) Masa berlaku: tetapkan secara pasti, artinya dalam tenggang waktu tersebut, kontrak tidak mudah dibatalkan begitu saja;

- 7) Kesaksian: perlu ada pihak ketiga yang menyaksikan bahwa kontrak itu pernah terjadi dan seperti yang disepakati pihak- pihak;
- 8) Otensitas: dapat dibuat otentik di muka notaris, dan juga tidak otentik oleh pihak-pihak sendiri.¹⁴

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berkuasa (pejabat umum) untuk itu, ditempat di mana akta dibuatnya. Jadi, suatu akta disebut akta otentik (*authentieke akte*) jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang;
- 2) Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang dan cara membuat akta harus menurut persyaratan materil (substentif) dan persyaratan formil yang ditetapkan oleh undang-undang;
- 3) Di tempat di mana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Jika dua orang datang ke notaris menerangkan bahwa mereka telah membuat suatu kontrak, misalnya kontrak jual beli, dan meminta notaris untuk membuat akta, maka akta itu adalah akta yang dibuat di hadapan notaris. Notaris dalam hal ini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta.

Pejabat yang berkuasa atau pejabat umum yang dimaksud oleh ketentuan imperatif dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah notaris,

¹⁴ Muhammad Syaiduddin, Op. Cit., Hlm. 138-139

hakim, juru sita pengadilan, pejabat pencatatan sipil, dan dalam perkembangannya camat karena jabatannya dapat ditunjuk sebagai PPAT.¹⁵ Memperhatikan ketentuan definitif dalam Pasal 1868 KUH Perdata sebagaimana diuraikan di atas, dapat dipahami bahwa akta otentik dapat dibedakan menjadi dua macam akta, yaitu:

- 1) Akta yang dibuat “oleh” pejabat umum yang berwenang, yang dikenal dengan istilah *ambtelijke akte* (akta pejabat) atau *relaas akte* (risalah, berita acara atau laporan), yang hanya memuat keterangan atau pernyataan dari pejabat umum yang berwenang membuat akta tentang apa yang dilihat dan apa yang dilakukan.
- 2) Akta yang dibuat “di hadapan” pejabat umum yang berwenang, yang dikenal dengan istilah *partijk akte* (akta para pihak), yang memuat keterangan atau pernyataan tentang segala apa yang dikehendaki oleh atau antara pihak-pihak yang berkepentingan membuat akta.¹⁶

E. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Menurut R. Subekti risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak.¹⁷ Sedangkan Abdul Kadir Muhammad, risiko ialah “kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa, yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi objek perikatan atau menghalangi perbuatan

¹⁵ *Ibid.* Hlm. 140

¹⁶ *Ibid.* Hlm. 140-141.

¹⁷ Subekti (2), *Op.Cit.* Hlm. 144.

debitur memenuhi prestasi”. Jadi R. Subekti tidak secara jelas menghubungkan risiko dengan keadaan memaksa, sebaliknya menurut Abdul Kadir Muhammad memahami “risiko” dalam hubungannya dengan keadaan memaksa.¹⁸

Soal risiko selalu diawali dengan suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dinamakan “keadaan memaksa” atau *force majeure (overmacht)*. Berdasarkan itu maka risiko merupakan buntut dari persoalan kejadian yang tidak disengaja dan tidak dapat diduga.¹⁹ Mengenai risiko dalam jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata terdapat 3 (tiga) peraturan, yaitu:

1. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460 KUH Perdata)
2. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah dan ukuran (Pasal 1461), dan
3. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1461).²⁰

Risiko atas barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 KUH Perdata yang berbunyi:

“Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.”

Berdasarkan hal ini, yang dimaksud dengan “barang tertentu” adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada ditunjuk oleh si pembeli. Misalnya, pembeli masuk toko mebel dan menjatuhkan pilihannya pada sebuah

¹⁸ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.*, Hlm. 365.

¹⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, Hlm 171.

²⁰ R. Subekti (3), *Op.Cit.*, Hlm. 25

meja yang disetujui untuk dibeli. Dalam istilah perdagangan meja itu termasuk apa yang dinamakan *ready stock*.

Jual beli seperti di atas, Pasal 1460 KUH Perdata menetapkan risiko dipikulkan kepada pembeli, biarpun barangnya (mejanya) belum diserahkan. Apabila meja tersebut dalam perjalanan sewaktu diangkut ke rumah pembeli hancur karena kecelakaan, tetaplah si pembeli membayar harganya. Adilkah itu? Memang tidak adil karena pembeli meja itu belum menjadi pemilik, ia baru sebagai calon pemilik, dan menjadi pemilik saat diserahkan kepadanya. Begitu juga selama barang belum diserahkan, bila penjual jatuh pailit, barangnya itu masih *boedel* penjual.

Menurut, Pasal 1460 KUH Perdata dikutip dari *Code Civil* Prancis, yang tidak disadari bahwa dalam sistem pemindahan hak milik terjadi saat konsensus, yang berbeda dengan KUH Perdata, yaitu saat *levering*. Dengan menginsyafi keganjilan itu, yurisprudensi *Nederland* menafsirkan Pasal 1460 KUH Perdata itu secara sempit, yaitu perkataan “barang tertentu” harus diartikan sebagai barang yang dipilih dan ditunjuk oleh pembeli dengan pengertian, “tidak lagi dapat ditukar dengan barang yang lain” sehingga dapat dianggap seolah-olah pembeli menitipkan barangnya sampai diantar ke rumahnya. Selain itu, keberlakuan Pasal 1460 KUH Perdata dibatasi, yaitu hanya bisa berlaku bila yang terjadi adalah keadaan memaksa yang absolut. Di Indonesia sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, Pasal 1460 KUH Perdata dinyatakan sebagai salah satu pasal tidak berlaku lagi. Menurut anggapan Subekti, SEMA itu merupakan suatu anjuran kepada hakim dan

pengadilan bahwa Pasal 1460 KUH Perdata sebagai pasal yang mati dan/atau tidak boleh diterapkan lagi.

Menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1461 dan 1462 risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya si penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan risiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada si pembeli.

Barang-barang yang masih harus ditimbang dahulu, dihitung atau diukur dahulu sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Baru setelah dipisahkan itu merupakan barang yang disediakan untuk dikirimkan kepada pembeli atau untuk diambil oleh pembeli. Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula disendirikan (dipisahkan) dan barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli (dalam bahasa Inggris: "*in a deliverable state*").²¹

Mengenai barang-barang yang masih harus ditimbang, dihitung dan atau diukur dahulu, sebelum dilakukan penimbangan perhitungan atau pengukuran, risikonya diletakkan dipundaknya si penjual, itu memang sudah tepat, tetapi kalau setelah dilakukan penimbangan, perhitungan atau pengukuran, risiko tersebut otomatis dipindahkan kepada pembeli, itu merupakan suatu ketidakadilan seperti yang dilakukan oleh Pasal 1460 yang dibicarakan di atas.

²¹ R. Subekti (3), *Op.Cit.* Hlm. 27

Begitu pula ketentuan tentang barang “tumpukan” adalah sama, karena barang tumpukan sebetulnya merupakan kumpulan dari barang-barang tertentu menurut pengertian Pasal 1460 KUH Perdata.

Kesimpulan itu adalah bahwa selama belum diserahkan mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.