

TINJAUAN TERHADAP PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (*JURIDISCHE LEVERING*) KARENA ADANYA PERJANJIAN JUAL BELI¹

Oleh : **Johanes Kilapong²**

Hendrik Pondaag³

Vecky Yanni Gosal⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana penyerahan barang dalam jual-beli serta unsur-unsur jual beli dan bagaimana peralihan hak milik (*Juridische Levering*) setelah terjadinya jual beli, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak yang lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. 2. Dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang dijualbelikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut barulah beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut Penyerahan Juridis yang wajib diselenggarakan dengan cara yakni pembuatan akta tanah di muka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Proses Peralihan, Hak Milik, Perjanjian Jual Beli

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Di dalam pasal 1459 KUHPerdota disebutkan, bahwa hak milik nanti beralih pada saat penyerahan barang yang dijual. Hal ini menimbulkan masalah yaitu kapankah dan sampai dimanakah tanggung jawab penjual atas barang yang dijual yaitu apakah pada saat telah terjadi penyerahan atau sebelum penyerahan objek jual beli.

Adapun hipotesa penulis yaitu; kalau pada pasal 1458 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa jual beli telah dianggap terjadi seketika setelah ada sepakat mengenai barang itu dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Hal ini menandakan bahwa pada saat itu juga telah terjadi peralihan resiko yang artinya kalau barang dijual belikan itu belum sempat diserahkan kemudian musnah karena *overmacht* maka haraga baragn itu harus sudah di bayar oleh si pembeli (pasal 1460 KUHPerdota), yaitu barang yang objeknya ialah barang-barang yang sudah ditentukan. Tetapi pasal 1460 KUHPerdota ini sudah dianggap tidak berlaku dengan adanya surat edaran Mahkamah Agung RI tahun 1963, jadi resiko nanti terjadi kalau telah terjadi penyerahan barang seperti dimaksud dalam pasal 1459 KUHPerdota, bahwa hak milik tidak akan beralih sebelum adanya penyerahan barang dari penjual kepada pembeli. Jadi selama belum ada penyerahan, maka baranag masih dimiliki si penjual dan kalaun terjadi *overmacht* atas barang tersebut, maka penjual yang menanggung resiko dan penjual tidak berhak untuk menuntut pembayaran harganya. Kecuali terbukti belum adanya barang tersebut pada pembeli karena kelalaian dari si pembeli (misalnya sudah diperjanjikan ditentukan untuk mengambil barang tersebut pada waktu yang telah ditentukan tetapi si pembeli laali dan terjadi *overmacht*).

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih bergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat guna dapat melangsungkan kehidupannya.

Sejalan dengan keadaan maka penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah ini secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3). Dalam arah kebijaksanaan pertanahan secara konsepsional yang berlandaskan UUD 1945 seperti tersebut diatas, telah diatur dan digariskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA)

Semenjak berlakunya UUPA beserta berlakunya semua Peraturan Perundan-undangan pelaksanaannya tidak dapat dipungkiri bahwa keunggulan tekad untuk melaksanakan UUPA dalam usaha untuk menampung aspirasi-aspirasi masyarakat serta kebutuhan-kebutuhan dalam mengiringi gerak pembangunan telah

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101301

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

terwujudkan dalam berbagai kebijaksanaan secara nyata.

Namun oleh adanya perkembangan Negara kita dalam pembangunan yang bertujuan untuk membangun manusia Indonesia yang seutuhnya maupun adanya pengaruh teknologi modern maka sendirinya mekanisme pelaksanaan dari kebijaksanaan-kebijaksanaan tersebut dalam menghadapi berbagai permasalahan dengan timbulnya berbagai macam kasus yang kadang-kadang menjadi eksploif.

Dalam pelaksanaan dan perkembangan telah membuktikan bahwa pelaksanaan dari UUPA beserta perturan pelaksanaanya menunjukkan adanya banyak rintangan dan hambatan.

Pertanyaan dan hambatan tersebut muncul karena adanya kekaburan pengertian baik secara sadar maupun tidak sadar mengenai masalah-masalah tanah, lagi pula dalam banyak hal pelaksanaan Hukum Agraria dilihat masih belum atau kurang efektif.

Dalam jual beli tanah tentunya ada pihak-pihak yang teresangkut di dalam nya yaitu pihak (calon) penjual sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan diperjualkan terhadap pihak yang lain antara lain disebut pihak (calon) pembeli yang berkeinginan memiliki atau mempunyai tanah tertentu yang sesuai dengan hasratnya, masih sering dijumpai setengah anggota masyarakat yang belum mengetahui apa yang harus diperbuat dalam melakukan jual beli tanah itu.

Karena untuk mengatasi permasalahan tersebut diatas kiranya permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa yaitu menyangkut status tanah yang dalam hal ini merupakan dasar darri keabsahan tanah yang dimiliki/dikuasai/dipunyai seseorang.

Oleh karenanya hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal misalnay hibah, warisan dan sebagainya; namun demikian persoalan yang dibahas dalam skripsi ini hanya menyangkut jual beli dan konsekuensinya bila terjadijual beli tersebut.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana penyerahan barang dalam jual-beli serta unsur-unsur jual beli?
2. Bagaimana peralihan hak milik (Juridische Levering) setelah terjadinya jual beli?

E. Metodologi Penelitian

Untuk mendapatkan bahan-bahan masukan dalam penyusunan Skripsi ini, diperlukan suatu metode penelitian, yaitu:

1. Metode Penelitian Kepustakaan (*library research method*), yakni suatu metode penelitian yang dilakukan dengan jalan mempelajaribuku-buku/literature,
2. perundang-undangan, dokumen, majalah-majalah maupun diktat-diktat yang berkaitan dengan pnulisan Skripsi ini.
3. Metode Perbandingan (*comparative method*) yakni suatu metode yang digunakan dengan jalan mengadakan perbandingan
4. perbandingan, Metode Pengolahan Data.
 - a. Deduksi: yaitu suatu teknik pengolahan data yang dibahas yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.
 - b. Induksi: yaitu suatu teknik pengolahan data yang dibahas yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

Kedua metode pengolahan di atas, digunakan secara bergantian dalam pembahasan Skripsi ini.

PEMBAHASAN

A. Penyerahan Barang Dalam Jual-Beli Serta Unsur-Unsur Jual Beli

Penjual memiliki kewajiban untuk:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Mengenai penanggungan menurut Pasal 1491 KUHPdata, kewajiban penjual dua hal:
 - a. Menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram,
 - b. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian, namun diperbolehkan diperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung sesuatu apapun.

Penjual menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram berarti penjual diwajibkan menanggung si pembeli

terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual-beli dilakukan.

Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Tentang cara memperoleh hak milik, Pasal 584 KUHPdata, mengatur: Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan cara pemilikan, karena perlekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut. Berdasarkan Pasal 584 KUHPdata, syarat penyerahan sebagai berikut.

- a. Alas hak (*rehtstitel*) berupa perjanjian konsesuil, obligatoir.
- b. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).
- c. Dilakukan oleh orang yang wenang menguasai.⁵

Sahnya suatu penyerahan tergantung pada sahnya alas hak, terdapat dua macam ajaran mengenai sahnya penyerahan dihubungkan dengan sahnya alas haknya, yaitu ajaran *causal* dan ajaran *abstract*.

Menurut ajaran *causal*: ada hubungan sebab akibat antara alas hak/perjanjian obligatoir dengan levering/penyerahan barang, untuk sahnya penyerahan itu tergantung pada alas haknya, jika alas haknya sah maka penyerahan sah, sebaliknya jika alas haknya tidak sah juga, penyerahan tidak sah. Untuk sahnya penyerahan diperlukan titel yang nyata atau titel yang riil jadi antara alas dan hak penyerahannya itu pada hubungan *causal*. Ajaran ini dikemukakan oleh: Djephuis, Scholten, Van Oven dan lain-lain. Dalam praktek ternyata teori kausal ini diikuti oleh pengadilan. Prof. W.M. Klijn (1982) menyatakan bahwa Hoge Raad - dalam putusannya tanggal 5 Mei 1950 (NJ 1950-1) menerima teori kausal. Dalam sistem kausal yang diterima oleh Hoge Raad, pengalihan hak milik tidak sah apabila ternyata tidak berdasar pada peristiwa hukum

(alas hak) yang sah.⁶ Dengan demikian persetujuan jualbeli batal, dengan sendirinya persetujuan penyerahan barang juga batal, hak atas barang tidak jadi berpindah ke tangan si pembeli.⁷

Menurut ajaran abstrak, persetujuan penyerahan barang harus dianggap terpisah dari persetujuan jual beli (*obligatoir*),⁸ penyerahan dan alas hak itu merupakan hal-hal yang terpisah satu sama lain. Untuk sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak nyata, Sehingga menurut ajaran abstrak yang murni konsekuensinya bisa terjadi bahwa penyerahan itu akan sah juga sekalipun titelnya tidak sah, bahkan sekalipun tanpa titel. Akan tetapi menurut pasal 584 KUHPdata untuk sahnya penyerahan itu mengharuskan adanya titel. Oleh karena itu menurut ajaran abstrak pasal tersebut harus ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan itu tidak perlu adanya titel yang nyata cukup asal ada titel anggapan saja, cukup adanya *putatieve titel*. Ajaran ini dikemukakan oleh: Opzoomer, Meijers (Leiden), Suyling (Utrecht) dan lain-lain.

Menurut ajaran kausal maupun menurut ajaran-ajaran abstrak untuk sahnya penyerahan memerlukan adanya titel: hanya berbeda menurut ajaran kausal harus ada titel yang nyata/titel yang riil, sedangkan menurut ajaran abstrak cukup adanya titel anggapan.⁹

Kewenangan untuk menyerahkan bendanya (*beschikkingshevoegdheid*) dijumpai juga dalam Pasal 584 KUHPdata sebagai pelaksanaan dari suatu asas *nemo plus* bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya.¹⁰ Selanjutnya, wenang menguasai ialah hak untuk mengalihkan dan menjaminkan kekayaan, pada dasarnya worang pemilik (*eigenaar*) wenang menguasai (*beschikkingshevoegdheid*) dan seorang yang bukan pemilik tidak wenang menguasai (*heschikkircgs-onbevoegdheid*). Lazimnya yang

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: Penerbit PT, Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 51

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata...*, Op. Cit., hlm. 103

⁸ *Ibid*

⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Ibid*, hlm. 74

¹⁰ Asas dalam bahasa latin dikatakan, "nemo plus iuris in alium transterre potest quam ipse habet", yang berarti tidak seorangpun yang dapat menyerahkan hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya" Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab...*, Op. Cit., hlm. 31

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari...*, Op. Cit; hlm. 70

wenang menguasai barang ialah pemilik, namun hukum mengenal yang menguasai bukan pemilik, seperti dalam kepailitan, wenang menguasai kekayaan seorang yang pailit dialihkan kepada kuratornya,¹¹ kreditor yang mempunyai hak untuk menyita harta debitor, kemudian dijual untuk melunasi hutang-hutangnya.¹²

Penyerahan barang tidak bergerak khususnya tanah, dengan penyerahan yuridis berupa balik nama di Kantor Pertanahan. Dengan berlakunya UUPA; proses terjadinya peralihan hak milik yang sudah dibukukan sebagai berikut: *Fase pertama*: Fase yang mendahului akta PPAT, berupa perjanjian konsensuillobligatoir, yang merupakan caccsa (titel) dari penyerahan hak; *Fase kedua*: Akta PPAT, pihak penjual dan pembeli harus menuangkan kehendak tentang penyerahan itu dalam akta PPAT. Akta PPAT semacam akta transport dan hal tanah kekuatan sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran; *Fase ketiga*: Pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Mengenai penyerahan atas kebendaan bergerak yang berwujud dilakukan dengan cara penyerahan fisik dari kebendaan tersebut dari penjual dan pembeli, sesuai dengan prinsip bezit atas kebendaan bergerak pada Pasal 1977 ayat (1) KUHPerduta. Penyerahan kebendaan tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian sebelum penyerahan terlebih dahulu ada peristiwa perduta berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut."

Berdasarkan pasal 1496 KUHPerduta, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda yang telah dibelinya itu kepada orang lain, maka si pembeli berhak menuntut kembali dari sipenjual:

1. Pengembalian uang harga pembelian.
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasilhasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan.
3. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya

sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu dijatuhkan hukuman untuk menyerahkan barangnya, harga benda merosot, maka penjual wajib juga mengembalikan uang harga seutuhnya, sebaliknya jika harga barang bertambah, penjual wajib membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu.

Pasal 1504 KUHPerduta mengatur, "Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Pasal 1506 KUHPerduta la (penjual) diwajibkan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat itu kecuali jika la, dalam hal yang demikian, telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Hukum memperbolehkan penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun dengan diperjanjikan, namun dengan pembatasannya sebagai berikut:

- a. Tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUHPerduta).
- b. Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUHPerduta).

Bila penjual tidak diperjanjikan bahwa la tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun, maka sebagai akibat dari cacat hukum yang tersembunyi, sebagai berikut:

- a. Penjual mengetahui cacat barang, maka ia wajib mengembalikan harga pembelian; mengganti segala kerugian yang diderita oleh sipembeli sebagai akibat bercacatnya barang, dan bunga kepada si pembeli (Pasal 1508 KUHPerduta)".

¹¹ Ibid

¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hlm. 75

- b. Penjual tidak mengetahui cacat barang itu, maka ia wajib mengembalikan harga pembelian, dan menggantikan pada si pembeli apa yang telah dikeluarkan dalam penyelenggaraan pembelian dan penyerahan tersebut sekedar hal itu memang telah dikeluarkan oleh si pembeli (Pasal 1509 KUHPerduta).

Sesuai Pasal 1505 KUHPerduta, penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan, yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli. Saat beralihnya resiko dari penjual yang berkewajiban menyerahkan barang kepada pembeli yang berhak atas penyerahan barang berbedabeda menurut jenis barang yang diserahkan, sebagai berikut:

- a. Pasal 1460 KUHPerduta, "Jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya". Para sarjana dan yurisprudensi dibatasi berlakunya Pasal 1460 tersebut, hanya mengenai barang tertentu saja.
- b. Pasal 1461 KUHPerduta, "Jika barang-barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang-barang ditimbang, dihitung atau diukur."
- c. Pasal 1462 KUHPerduta, "Jika sebaliknya barang-barangnya dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.

Untuk keperluan itu, pada praktiknya, agar dapat diberikan kepastian dan keadilan bagi penjual dan pembeli, maka dalam perjanjian jual, beli (internasional), pada umumnya ditentukan kapan suatu barang dianggap telah ditentukan, ditimbang, dihitung, diukur atau ditumpuk.

Dalam hal debitor yang berkewajiban menyerahkan kebendaan yang telah ditentukan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, tetapi debitor telah ditegur untuk melaksanakan penyerahannya dan masih tetap tidak memenuhinya, maka resiko atas kebendaan yang wajib diserahkan tersebut beralih kembali secara hukum kepada debitor (yang-berkewajiban untuk menyerahkan kebendaan tersebut).

Kewajiban pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerduta adalah "kewajiban utama pembeli

ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan persetujuan/yang telah disepakati.

- a. Ada dua pihak dalam perjanjian, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Ada persetujuan atau sepakat antara penjual untuk memindahkan hak milik terhadap barang kepada pembeli dan persetujuan pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang sebesar harga penjualan, karena sifat jual beli adalah konsensual.
- c. Ada barang yang menjadi objek jual beli.
- d. Ada harga tertentu yang disepakati dalam bentuk uang.
- e. Merupakan perjanjian obligatoir, menimbulkan hak dan kewajiban penjual dan pembeli.
- f. Beralihnya hak milik terjadi setelah perjanjian kebendaan/ penyerahan.

Jual beli diatur dalam KUHPerduta Buku III tentang Perikatan, perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerduta. Pasal 1457 KUHPerduta, merumuskan "jual beli" adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual-beli, adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹³ Janji penjual, menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang di ditawarkan, sedangkan janji pembeli, membayar harga yang telah disetujuinya. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli, hak milik atas barangnya; jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, melainkan "penyerahan" atau "*levering*" secara yuridis, bukannya penyerahan *feiteliik*. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban. untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah:

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

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XI, (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 1117), hlm. 79.

pihak penjual dan pembeli.¹⁴

Esensi dari rumusan tersebut, adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Artikel 1493 NBW merumuskan perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal dalam rumusan ini, yaitu: mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.¹⁵

Berdasarkan rumusan tersebut jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi, yaitu hukum keberdaan dan hukum perikatan, karena jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak yang lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. KUHPPerdata mengatur jual beli hanya dari sisi perikatan, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak timbal balik, karenanya diatur dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.¹⁶

Jual-beli termasuk perjanjian timbal balik: Sebelum para pihak sampai kepada kesepakatan jual beli, terlebih dahulu pihak dalam perjanjian menyampaikan suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki para pihak, yang disebut "penawaran" atau *offering*, yang berisikan kehendak dari salah satu pihak, yang disampaikan kepada pihak lawan untuk memperoleh kesepakatan atau persetujuan dari lawan pihaknya tersebut. Pihak lawan menerima penawaran yang diberikan (*acceptance*), maka terjadilah kesepakatan tersebut, dengan

demikian dalam jual beli, kesepakatan baru dianggap ada apabila telah ada penerimaan dari pihak yang diberikan penawaran.

Pasal 1465 KUHPPerdata mengatur harga beli ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun dapat diserahkan kepada perkiraan pihak ketiga, jika pihak ketiga tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah terjadi suatu pembelian. Dengan kata lain, harga merupakan pokok persetujuan, yang merupakan objek dari unsur esensial jual beli, tanpa adanya objek jual beli dalam bentuk harga jual beli tidak pernah ada

1. Objek jual beli

Objek jual beli sama dengan objek perjanjian berupa benda atau barang. Dalam KUHPPerdata ditemukan dua istilah, yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*).¹⁷ Pada umumnya yang diartikan dengan benda (berwujud, bagian kekayaan, hak) ialah segala sesuatu yang "dapat" dikuasai manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 499 KUH Dagang). Pengertian ini adalah abstrak. Kata "dapat" mempunyai arti penting, karena membuka berbagai kemungkinan, yaitu pada saat tertentu sesuatu itu belum berstatus objek hukum, namun ada saat yang lain merupakan objek hukum, seperti aliran listrik. Untuk menjadi objek hukum harus memenuhi syarat yaitu penguasaan manusia dan mempunyai nilai ekonomi dan karena itu dapat dijadikan sebagai objek perbuatan hukum.¹⁸

Benda dibedakan antara benda tidak bergerak dan benda bergerak. Perbedaan ini disebutkan oleh Pasal 504 KUHPPerdata dan dijelaskan dalam Pasal 506-518 KUHPPerdata. KUHP tidak secara konsekuen mempergunakan pengertian umum terhadap benda. Dalam beberapa ketentuan benda diberikan pengertian yang spesifik misalnya kepentingan (Pasal 467 KUHPPerdata). Terdapat faham - yang menginginkan agar benda dibedakan dalam benda tetap dan benda bergerak serta paham yang menginginkan agar benda dibedakan dalam benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Nederland dalam KUHPPerdata yang baru disamping tetap mempertahankan pendirian lama, yaitu mengenai pembedaan benda tetap dan bergerak, juga menambah, pembedaan benda terdaftar dan tidak terdaftar.

KUHPPerdata membedakan secara teliti

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2003), hlm. 49

¹⁵ Ibid hal 23.

¹⁶ Gunawan Mahmud, Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7

¹⁷ Dalam Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1997), hlm. 35

¹⁸ Ibid

antara benda-benda tak bergerak dan benda-benda bergerak, karena mengandung banyak peraturan yang berdasarkan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pada umumnya dikatakan benda tidak bergerak meliputi tanah, tanaman dan bangunan dengan bagian-bagiannya yang dengan semen atau paku melekat pada bangunan itu atau yang dimaksudkan oleh pemilik bangunan untuk tetap dipakai guna itu, benda-benda lainnya termasuk istilah benda bergerak. Hukum adat tidak mengenal pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak.¹⁹ Perbedaan benda bergerak dan tidak bergerak penting artinya berhubungan dengan *bezit*, *levering* (penyerahan), *verjaring* (kadaluarsa), *bezwaring*.²⁰

Menurut Mariam Darus, asas-asas umum dalam hak kebendaan:

- a. Asas sistem tertutup. Hak kebendaan mempunyai sistem tertutup, hak-hak atas benda bersifat limitatif terbatas hanya yang diatur Undang-Undang.
- b. Asas hak mengikuti benda (*droit de suite*). Hak kebendaan bendanya dimana saja dan dalam tangan siapapun benda itu berada. UUPA menganut asas ini, dengan adanya pendaftaran, yang mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda untuk umum terjadi pada saat pendaftaran (pengumuman).
- c. Asas publisitas (*openbaarheid*) adalah "pengumuman" kepada masyarakat mengenai status pemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah (register) yang disediakan untuk itu, sedangkan pengumuman benda bergerak terjadi melalui "pengtaasaan nyata" benda itu.
- d. Asas spesialisasi, dalam lembaga kepemilikan atas tanah, secara individual harus

ditunjukkan dengan jelas wujud, batas, letak dan luas tanah. Asas ini terdapat pada hak atas benda tetap.

- e. Asas totalitas. Hak kepemilikan hanya dapat diletakkan terhadap objek secara totalitas, tidak dapat hanya untuk bagian-bagian benda, contohnya pemilik bangunan adalah juga pemilik kusen, jendela dari bangunan.
- f. Asas *accessi*. Berdasarkan asas perlekatan (*accessi*), bagian-bagian yang melekat menjadi satu dengan benda pokok seperti hubungan antara bangunan dengan genteng, kusen, sehingga pemilik benda pokok dengan sendirinya pemilik benda pelengkap:
- g. Asas pemisahan horizontal. Pemilik tanah dibedakan dengan pemilik benda yang berdiri di atas tanah tersebut, namun Pemerintah menganut *accessi* vertikal untuk hak atas tanah yang bersertifikat, dan pemisahan horizontal untuk tanah belum bersertifikat.
- h. Asas dapat diserahkan. Hak kepemilikan-mengandung wewenang untuk menyerahkan benda.

2. Jual beli sebagai perjanjian konsensuil/obligatoir

Jual beli sebagai perjanjian bernama yang diatur dan diberi nama oleh KUHPerduta, tunduk pada ketentuan umum perjanjian, baik syarat sahnya perjanjian, akibat hukumnya dan asas-asasnya. Pasal 1313 KUHPerduta memberikan rumusan tentang "perjanjian" sebagai berikut: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."²¹ Perjanjian

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju; 2000), hlm. 24

²⁰ Untuk benda bergerak berlaku asas *beatter* adalah *eigenaar* Pasal 1977 KUHPerduta, *levering* benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan benda tidak bergerak *levering* dilakukan dengan balik nama, benda bergerak tidak mengenal *verjaring*, sedangkan benda tidak bergerak mengenal *verjaring*, *bezwaring* benda bergerak dengan fiducia sedangkan benda tidak bergerak dengan hak Tanggungan. Lihat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan Keempat, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1981), hlm. 23.

²¹ Mariam Darus Badruzaman menyatakan definisi tersebut tidak lengkap dan terlalu luas, karena yang dirumuskan hanya mengenai perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dapat mencakup hal mengenai janji kawin, perbuatan melawan hukum. Lihat Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerduta...*, Op. Cit., hlm. 89. Selanjutnya Menurut R. Setiawan, rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu: a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; b. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya", sehingga perumusannya menjadi: "Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Subekti, mengatakan: "Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau

dalam KUHPerdara diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Bagian Kesatu, Bagian Kedua sampai dengan Bagian Keempat.

Mengenai suatu syarat sahnya perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdara, mengatur 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subjektif, jika salah satu dari syarat tersebut tidak dapat dipenuhi; maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum (*void ab initio*) adalah perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini berarti tidak pernah ada perjanjian tersebut. Sedangkan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (*voidable*) adalah perjanjian yang dari semula berlaku tetapi perjanjian ini dapat dimintakan pembatalannya dan bila tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian itu tetap berlaku.

Mariam Darus Badruzaman, menyatakan terdapat beberapa asas dalam hukum perjanjian, sebagai berikut:

1. asas kebebasan mengadakan perjanjian (*party otonomi*);
2. asas konsensualisme (persesuaian kehendak);
3. asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*);
4. asas kekuatan mengikat;
5. asas persamaan hukum;
6. asas keseimbangan;
7. asas kepastian hukum;
8. asas moral;
9. asas kepatutan;
10. asas kebiasaan.²²

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berbunyi: "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.*" "Sepakat mereka yang

mengikatkan diri " adalah asas esensial dari perjanjian. Asas konsensualitas mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau kesepakatan.

Akibat hukum perjanjian, yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:

- a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPerdara);
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- c. Kreditor dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditor (*actio pauliana*, Pasal 1341: KUHPerdara).

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga.²³ Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu" mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar". Perjanjian jual beli itu hanya *obligatoir* saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik, jual beli baru meletakkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual,²⁴ sesuai Pasal 1459 KUHPerdara yang menerangkan hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Perjanjian jual beli belum menyebabkan beralihnya hak milik, hak baru beralih setelah adanya penyerahan. Ciri khas dari KUHPerdara, perjanjian jual beli hanya bersifat *obligatoir* saja,

di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hlm." Subekti, *Hukum...*, Op. Cit., hlm. 1.

²² Mariam Darus Badruzaman. *KUHPerdara*, Op. Cit., hlm. 108. Soedjono Dinijosisworo menyebutnya sebagai prinsip pokok dari kontrak, lihat Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis*, (Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2003); hlm. 91.

²³ R. Subekti, *Hukum ...*, Op.Cit, hlm. 79.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 80

hanya melahirkan kewajiban saja, yaitu kewajiban untuk menyerahkan barang bagi penjual dan kewajiban untuk membayar harganya bagi pembeli. Hak milik baru berpindah setelah adanya penyerahan; sebagai perbuatan yuridis dalam arti *transferring of ownership*.²⁵

Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang jual beli, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 350K/Sip/1968 menyatakan, "Jual beli adalah bersifat *nbligatoir* sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis: Menurut Mariam Darus Badruzaman, "jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dipertanggungjawabkan".²⁶

Jika terjadi jual beli, tetapi barang belum diserahkan penjual kepada pembeli, kemudian penjual menjual kembali barang tersebut kepada pembeli kedua, maka pembeli pertama hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual, yang tak mampu menyerahkan barangnya dan karenanya melakukan wanprestasi.²⁷

Jual beli atas tanah sejak berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyisembunyi). Akta jual beli ditandatangani para pihak membuktikan terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga, dipenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak kepada pemegang hak yang baru dan pembayaran harganya.²⁸

²⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hlm. 67

²⁶ Mariam D.arus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, (Bandung: Alumni, 1978), hlm. 118

²⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op-cit.* hlm. 80

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional. (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 298

B. Peralihan Hak Milik Secara Nyata Dan Secara Yuridis

1. Peralihan Hak Milik Secara Nyata

Sebagaimana di ketahui bahwa KUHPPerdata mengenal dua macam benda yakni: benda bergerak, benda tidak bergerak. Untuk cara pemindahan hak milik dalam jual beli juga di kenal tiga cara penyerahan, pemindahan dan levering. Dimana hal ini ditegaskan dalam pasal 1459 KUHPPerdata sebagai berikut : "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah pada kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613,dan 616 KUHPPerdata".

Dalam pemindahan barang bergerak, oleh pasal 612 KUHPPerdata menyatakan bahwa penyerahan benda bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan menyerahkan yang nyata (*feitelijke levering*) akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam nama kebendaan itu berada. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Dari pasal tersebut diatas nampaklah dua cara yaitu:

- Penyerahan dengan tangan pendek
- Penyerahan dengan simbolis.

Penyerahan dengan tangan pendek adalah dengan suatu penyerahan kepada pembeli terhadap suatu barang yang telah nyata telah dikuasai oleh pembeli, atau barang yang pada saat pembayaran berlangsung diterima oleh si pembeli.

Prof. R. Subekti, SH mengatakan untuk barang bergerak dapat dilakukan dengan "*traditio brevi manu*" apabila barang secara *de facto* telah dikuasai oleh pembeli.²⁹

Memang kalau disadari hal tersebut dari sisi teori demikian, tetapi biasanya dalam praktek sering kali berlainan, namun ada juga yang sesuai dengan teori diatas.

Hal ini penulis temukan dari hasil observasi / pengamatan dalam praktek, menurut pengamatan penulis adalah sesuai dengan pendapat para sarjana tersebut diatas, misalnya seorang ibu membeli ikan, apabila haraganya sudah di bayar kepada penjual maka seketika itu juga ibu tersebut menerima ikan tersebut dari penjual

²⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 9.

Hal yang sama terjadi di Supermarket (pasar swalayan) Manado, manakala kita ingin membeli suatu barang yang menjadi kehendak kita, walaupun pembayaran barang tersebut dilakukan kemudian, barang tersebut dapat langsung kita pegang atau berada dalam kekuasaan kita. Disini nampaklah bahwa barang sudah berada pada si pembeli.

Lain lagi prakteknya pada toko Aneka Dharma, di mana barang yang akan di beli sudah di bayar melalui kasir, dan sebagai gantinya sehelai kertas yang disebut nota pembelaian. Dalam hal nota ini digunakan sebagai bukti untuk mengambil barang yang sudah dibeli, pada bagian pengambilan barang. Dalam hal ini unsur dari traditio brevi manu ada, namu sudah disispi dengan cara lain yaitu nota pembelian. Lebih jauh pemilik toko menjelaskan bahwa cara yang ditempuh adalah sekedar menertibkan lalu-lintas pembelian dan memeperlancar pengawasan dari segi keamanan serta meringankan pembeli di dalam hal pengambilan barang yang sudah dibelinya.

Penulis beranggapan bahwa praktek seperti ini perlu diberikan bobot yuridis, dalam arti pembeli dapat mengambil barang yang dibelinya dengan menunjukkan nota pembelian termaksud apabila tidak bisa menunjukkan nota pembelian itu maka barang yang termaksud tidak dapat diambil atau dengan kata lain nbarang tersebut hanya dapat diambil dengan menunjukkan nota pembelian tersebut, walaupun yang mengambilnya bukanlah pembeli yang asli; atau dapat diambil oleh orang lain.

Oleh sebabnya sejak nota pembelian diserahkan kepada pembeli, maka jual beli serta penyerahannya / pemindahan hak milik telah selesai. Jelasnya dalam hal ini penyerahan nyata atas barang yang di beli tidaklah nampak, tapi sebagaimana dikatakan diatas bahwa dalam soal ini juga mengandung unsure traditio brevi manu, yakni barang yang akan dibeli benar-benar nampak dihadapan kita dan dapat secara langsung (dipegang oleh kita pembeli, atau dengan sangat mudah barang tersebut dikuasai oleh si pembeli).

Dalam penyerahan secara simbolis dimaksudkan bahwa penyerahan ini yaitu suatu perbuatan dari penjual kepda pembeli yang berupa penyerahan barang, namun dalam bentuk symbol, misalnya seorang membeli beras satu gudang, maka penjual hanya memberikan atau

menyerahkan kunci gudang penyimpanan beras itu.

Penulis beranggapan bahwa penyerahan seperti itu terjadi di dalam dunia dagang, mungkin disebabkan oleh suatau hal yaitu kepercayaan (credo), karena dalam dagang yang sering dipraktekkan yakni seorang mengambil barang walaupun pembayarannya belu dilaksanakan.

Lepas dari persoalan diatas, yang paling penting bagi peniulis dalam hal penyerahan barang adalah hal penyerahan secara simbolis ini, yakni apabila kita ingin membeli barang dalm jumlah yang besar (satu gudang), dimana sangat sulit untuk menerima dengan dua tangan kita, maka kepada kita hanyan diserahkan sebuah kunci gudang tempat disimpannya barang yang dibeli.

Jadi bukanlah barang yang dibeli langsung diserahkan, tapi hanyalah kunci gudang saja, namundengan demikian telah dianggap penyerahan barang yang dibeli oleh si pembeli sudah selesai.

Disamping kedua hal tersebut diatas, traditio brevi manu dan traditio clavium, di dalam kaitannya dengan penyerahan barang bergerak, maka Sri Soedewi Maschum Sofwan, SH mengatakan:

Hukum Belanda mencantumkan suatau bentuk penyerahan yaitu contitutum perssessorium (penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas bendanya), dengan contoh : A eogenaar dari sebuah buku karena membutuhkan uang menjual bukunya kepada B. Akan tetapi karena si A masih membutuhkan buku itu untuk mempelajarinya, maka A meminjam buku itu lagi dari si B. A tadinya sebagai eigenaar berubah menjadi peminjam.³⁰

Selanjutnya dengan penyerahan / pemindahan hak milik benda bergerak, masih ditemui dalam praktek jual beli, yakni suatu penyerahan barang yang berada pada pihak ketiga. Hal ini dalam prakek sering terjadi misalnya : A memiliki sebuah sepeda motor, dan meminjamkannya kepada B, kemudian A menjualnya kepada C, setelah C membayar harga motor tersebut maka A menyerahkan motor kepada C yang berada pada B.

³⁰ *Ibid*, hal 94

Kemudian ada juga penyerahan melalui sarana komunikasi, hal ini sering dipraktikkan oleh para pemborong, misalnya A seorang pemborong akan membeli cat tembok pada si B, dimana maksud ini disampaikan oleh A kepada toko B juga menyatakan kesediaannya melalui sarana tadi, sekaligus dengan pernyataan akan menyerahkan cat tembok tersebut. Dengan demikian dalam hal ini dapat dikatakan bahwa A adalah pemilik dari cat tembok tadi.

Dari uraian diatas penulis berpendapat bukan selamanya penyerahan / pemindahan hak milik barang bergerak secara nyata dalam arti bahwa barang bergerak tersebut sudah ada ditempat dan dapat dipegang secara langsung oleh pembeli. Atau hanya dengan menyerahkan kunci dari tempat penyimpanan barang yang sudah di beli tetapi ada juga penyerahan / pemindahan hak milik sebagaimana telah dikemukakan diatas.

2. Peralihan Hak Milik Secara Juridis

Untuk membicarakan soal pemindahan barang tidak bergerak, penulis merasa perlu melihat beberapa hal yang ada hubungannya dengan soal termaksud demi kepentingan pengetahuan tentang Ilmu Hukum.

Pemindahan barang tidak bergerak menurut KUHPerdara bisa dilihat dalam Pasal 616, 617, 619 dan Pasal 620 KUHPerdara. Dari keempat pasal tersebut diatas (khususnya Pasal 616 dan Pasal 620) menggambarkan bahwa pemindahan barang tidak bergerak secara subjektif KUHPerdara merupakan produk legislatif Hindia Belanda, adalah dengan cara / melalui pegawai kadaster / pegawai balik nama / pegawai penyimpan hipotek (formalitas yang ditetapkan dalam KUHPerdara).

Selanjutnya dalam hal ini penulis tidak akan mengulangi atau menjelaskan kembali pasal-pasal tersebut karena Ny. Sri Soedewi Masjichum Sofwan, SH mengatakan :

Tetapi di Indonesia Levering daripada benda tidak bergerak itu tidak menurut ketentuan pasal 616-620 KUHPerdara itu memaikasecra lain. Ketentuan-ketentuan pasal tersebut tidak diberlakukan di Indonesia berdasarkan pasal 24 OIV : yang pokoknya levering terhadap benda-benda tidak bergerak itu tidak mengikuti cara yang ditentukan dalam pasal 616-620 KUH :Perdata.³¹

Adapun mengenai hal ini, penulis hanya kutib dari Buku Hukum Dagang Indonesia Jilid Karangan Prof. R . Soekardono, SH, yang bagi hemat penulis, yakni apa yang tersirat dalam buku tersebut tidak bertentangan dengan tulisan sarjana lainnya sehingga tidak akan mengganggu nilai sejarah Overschrijvingsordonantie.

Adapun sejarah yang dimaksud sebagai berikut : Bedanya stelsel di Netherland sendir dari stelsel yang dipakai di Hindia Belanda dahulu (dan masih demikian dengan RI sampai tanggal 24 Maret 1961) adalah di Netherland pendaftaran atau pembalikan nama berdasarkan akte resmi yang dibuat dari perjanjian yang mengenai hak milik atau lain-lain hak atas benda itu pada "Pemeliharaan Hipotek" dalam wilayah mana terletak harta tetap yang bersangkutan. Di Hindia Belanda dahulu dan Republik Indonesia pada awalnya pembuatan akte (pada umumnya) dihadapan hakim (dahulu didepan seorang atau dua orang komisaris, anggota dari Raad Van Justitie dibantu oleh Panitera *Raad Van Justitie* mengenai barang-barang tetap yang letaknya di dalam keresidenan-keresidenan dalam mana ada *Raad Van Justitie*, didepan kepala daerah atau sekretaris daerah, apabila kepala daerah tersebut berhalangan dengan sah dibantu oleh seorang komisaris kantor kepala daerah tersebut. Sedangkan sejak Stb. 1935-1524 Gubernur Jenderal lalu menunjukan beberapa tempat di Jawa dan Madura dimana tugas tadi dibebankan kepada Hakim-Hakim Keresidenan setempat.

Dalam hukum adat tidak dikenal apa yang disebut dengan levering, karena manakala penjual dan pembeli sudah ada kata sepakat, serta pembeli sudah sudah membayarnya secara terang (dihadapan kepala desa / kepala persekutuan hukum) maka dengan diberlakukannya UUPA, khusus PP No.5 tahun 1960 maka semua hak atas tanah baik bekas hak barat maupun bekas tanah adat diperlakukan sama, yakni didaftar. Dalam hal man pemindahan hak milik atas tanah karena suatu title (jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT.

Sebelum penulis melangkah dalam PP No. 10 tahun 1961 yang memberikan pegangan atas hak milik barang tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah, dirasa untuk perlu kita baca / memperhatikan pasal 19 dan 26 dari UUPA No.5

³¹ S. S. M. Sofyan, *Hukum Perdata Belanda*, Cet. IV Liberty, Yogyakarta 1975, hal. 66

tahun 1960. Adapun pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut :³²

Pasal 19 : 1 Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 26 : 1 Jual beli, penukaran, pemghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milikserta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Nampaklah dalam pasal tersebut diatas, bahwa pemindahan hak milik barang tidak bergerak (tanah) yang didasarkan pada suatu perjanjian yang dalam hal ini adalah jual beli. Harusnya diadakan dihadapan pejabat, yang oleh pejabat dimaksud menerbitkan suatu akte.

Adapun yang dimaksud dengan pejabat adalah sesuai dengan peraturan Menteri Agraria tentang penunjukan pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah serta hak milik dan kewajibannya, dalam Bab II pasal 3 ayat 1 menyatakan sebagai berikut :

- a. Notaris
- b. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas sebagai seorang pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.³³

Pejabat termaksud adalah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pasal 1 Per.Meneg. No.10 tahun 1961 (TLN No.2344) berada disetiap kecamatan atau Daerah yang dipersamakan dengan itu. Oleh karena Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT untuk wilayah kerjanya, hal ini disebabkan kurangnya pejabat PPAT yang dapat diangkat setelah melalui ujian khusus untuk itu

sebagaimana dibaca pada pasal 3 ayat 1 Per.Meneg.No.10 tahun 1961 (TLN No.2344)

Dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961, juga mengatakan pemindahan hak milik (tanah) khususnya melalui perjanjian jual beli, harus terbukti dengan akte, dan diman akte tersebut telah diatur oleh suatu peraturan yakni Peraturan Menteri Agraria No.11 tahun 1961, tentang bentuk akte. Dengan demikian akte yang digunakan, ialah harus menurut peraturan Menteri, sebagaimana dikatakan diatas agar benar-benar pemindahan hak milik benda tidak bergerak (tanah) memiliki nilai hukum atau sering disebut dengan *juridische levering* dan dari sinilah akan hadir apa yang dikatakan dengan balik nama. Jadi sebenarnya apa yang dinamakan dengan pemindahan hak milik atas benda tidak bergerak menurut PP No.10 tahun 1961 tidak lain adalah akte yang dibuat oleh PPAT.³⁴

Adapun akte tersebut menurut peraturan yang berlaku berupa formulir yang terbuat dari kertas yang berukuran 2 x 210 x 295 mm (ukuran A3), (lihat pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No.11 tahun 1961).

Kalau demikian halnya maka perlu ditelusuri tentang akte jual beli yang dimaksud agar dapat dilihat nilai hukumnya dalam hal pemindahan barang tidak bergerak yang pada akhirnya timbulha apa yang disebut dengan balik nama. Apabila diperhatikan akte jual beli tersebut akan nampak 4 bagian besar (berdasarkan formalitas-formalitas) :

Bagian I Memuat tentang :

- a. Kepala akte jual beli, akte, status tanah yang akan dijual.
- b. Tanggal pembuatan akte serta bulan dan tahun pembuatannya.
- c. Identitas dari para pejabat pembuat akte (PPAT) yang bersangkutan, termasuk tanggal dan nomor surat pengangkatan / penunjukan sebagai PPAT.
- d. Identitas para penjual dan pembeli

Bagian II Mencantumkan tentang proyek jual beli (tanah) serta daerah / wilayah terletaknya objek jual beli termaksud, serta harga dari

³² Lihat UU No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria

³³ Lihat PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

³⁴ Ibid

jual beli, sekaligus pula dinyatakan bahwa akte tersebut sebagai kwitansi.

Bagian III Bagian ini menyatakan tentang syarat-syarat yang diperlukan dalam jual beli

Bagian IV Bagian terakhir akte, yaitu tanda tangan dari :

- a. Pejabat pembuat akte tanah (PPAT)
- b. Pihak penjual dan pembeli
- c. Para saksi.³⁵

Dari keempat bagian tersebut diatas yang sangat menarik adalah bagian ketiga, dimana tentang syarat-syarat atau yang diperlukan dalam jual beli tersebut, dimana memberi gambaran kepada kita bahwa pemindahan barang tidak bergerak (tanah) dengan akte yang dibuat oleh PPAT. Hak ini nampak dair pasal 1 jual beli sebagai berikut : "mulai hari ini tanah bangaunan serta halaman....,yang diuraikan dalam akte ini telah diserahkan kepada pembeli yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dann segala kerugian / beban hyang didapat atas tanah hak dan bangunan dan tanaman ... tersebut diatas menjadi tanggungan pembeli".

Telah diketahui bahwa akte tersebut harus dibuat oleh PPAT, maka tidak mengapa dalam hal ini penulis mengemukakan beberapa soal yang perlu diperhatikan dioleh penjual dan pembeli, dimana soal tersebut merupakan tugas dari setiap PPAT yang bersangkutan diantaranya pasal 22 PP No.10 tahun 1961 menyataka bahwa : Mengenai tanah yang sudah dibukukan maka pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akte sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19, jika :

- a. Permintaan itu tidak di sertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan
- b. Tanah yana menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan
- c. Tanah disertai surat tanda pembayaran biaya pendafataran.

Kemudian pada pasal 25 PP No.10 tahun 1961 menyatakan :

Ayat (1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang

belum dibukukan dibuat dibuat oleh pejabat jika kepadanya dengan menyimpang pasal 22 ayat (1) sub a, diserahkan surata keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau hanya ada sertifikar sementara. Didaerah-daerah Kecamatan diluara kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang diberikan oleh Kepala Desa dan seoran anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat keterangan, kepada pejabat itu harus diserahkan :

- a. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatakan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu.
- b. Surat bukti pembeyaran biaya pendaftaran.

Ayat (2) Pembuatan akte yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini harus disakasikan Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

Menurut pasal 22 ayat 1 PP No.10 tahun 1961, menunjuk pada tanah-tanah yang sudah dibukukan. Sedangkan pasal 25 ayat 1 dan ayat 2 PP No. 10 tahun 1961, tertuju pada tanah-tanah yang beluim dibukukan, untuk itu sepantasnyalah pihak-pihak yang berkepentigan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) ini secara tegas dinyatakan dalam pasal 3 ayat 1, PMA No.14 tahun 1961 tentang permintaan dan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah (diubah dan ditambah dengan [perturan Dirjen Agraria No.4 tahun 1968 dan PMDN No.SK.59/DDA/1970) yang berbunyi Izin Pemindahan Hak Atas Tanah Diminta Yang Berkepentingan Secara Tertulis Dengan Bantuan dan Perantaraan Pejabat Pembuat Akte Tanah, oleh dan dihadapan siapa akte pemindahan haknya dibuat.

³⁵ Ibid

PP No.10 tahun 1961 pasal 44 ayat 1 yang menyatakan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akte oleh pejabat, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri No.27 tahun 1973 tentang Pengawasan Pindahan Hak-Hak Atas Tanah, Bagian pertama point 3 yang berbunyi Kepala Desa atau setingkat dengan itu, dilarang untuk menguatkan setiap bentuk perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah yang dibuat tanpa akte tanah yang dibuat tanpa akte pejabat.

Sehubungan dengan soal tersebut diatas, dirasa perlu mengemukakan suatu pasal yang tidak kalah pentingnya yaitu pasal 28 ayat 1 PP No.10 tahun 1961, yang bunyinya sebagai berikut : Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi :

- a. Akta yang dimaksud dalam pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau surat keterangan pernyataan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat 1 dan warkah lainnya.
- b. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan kebendaan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.
- c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menagguangkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian.
- d. Di dalam hak jual beli, penukaran, penghibaan, perbuatan lainnya yang dimaksud memindahkan hak milik tidak diperbolehkan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

Kiranya dengan pasal 28 ayat 1 termaksud diatas, serta pasal-pasal yang sudah disinggung terdahulu, telah mencukupi pegangan bagi PPAT dalam rangka pemindahan barang tidak bergerak (tanah) Karena suatu perjanjian jual beli.

Secara panjang lebar penulis telah mengemukakan suatu pasal tentang cara pemindahan barang tidak bergerak, yang pada intinya berporos pada PP No.10 tahun 1961, disebabkan karena akte dan PPAT adalah merupakan dua istilah yang harus dipandang satu bagaikan siang dan malam yang dijadikan satu hari. Justru itu akte dan PPAT selalu harus bergandengan dan tidak bergerak karena jual beli

benar-benar memiliki nilai yuridis, atau biasanya disebut dengan *Juridische Levering*.

Apabila demikian halnya, maka akan tergambar melalui akte yang dibuat oleh PPAT, sebagai cara pemindahan barang tidak bergerak (tanah), yakni adanya alas hak (*title*), dalam hal ini jual beli, dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda bergerak termasuk orang yang (*besichikkingsbevoeged*) adanya suatu perjanjian yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah (benda bergerak) biasanya disebut dengan perjanjian yang zekelijk, kemudian adanya suatu penyerahan secara yuridis.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada, pembahasan-pembahasan dalam Bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan rumusan tersebut jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak yang lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. KUHPerdata mengatur jual beli hanya dari sisi perikatan, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak timbal balik, karenanya diatur dalam Buku Ketiga tentang Perikatan
2. Dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang dijualbelikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut barulah beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut Penyerahan Juridis (*Juridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan cara yakni pembuatan akta tanah di muka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut

Overschrijvings Ordentaties 1934 No. 27 dan Pasal 1459 KUHPperdata

B. Saran-Saran

1. Dalam transaksi jual beli tanah sebaiknya diperhatikan keabsahan terhadap transaksi, sehingga pembeli dalam hal ini tidak akan dirugikan. Karena setiap peralihan hak milik untuk peralihan hak milik secara yuridis (yang obyeknya tanah) seharusnya menurut apa yang telah ditetapkan oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, supaya kalau dibuat ke akte jual beli oleh PPAT peralihan hukum dapat secara pasti dilakukan.
2. Sebaiknya pada saat pemindahan barang tidak bergerak (tanah) dilakukan setelah ada sepakat dalam perjanjian jual beli, lewat suatu akta tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Umum yaitu Notaris atau Camat PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata I B*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta
- Badruzaman Darus Mariam, *KUHPperdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan Bagian Peraturan Perikatan*, Terjemahan oleh Sulaiman Binol, Dian Jakarta 1991
- Gumawan Mahmud, Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003
- Hadisuprpto Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Jogjakarta 1984.
- Harsono Budi, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni Bandung, 1986
- Harapan Yahya M, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung
- Prodjodikoro Wirjono R, *Azaz-azaz Hukum Perdata* Cet. VI. Penerbit Sumur, Bandung, 1961
- _____, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu* Cet.V. Penerbit Sumur, Bandung, 1961
- _____, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Punuh-Go S, *Perjanjian Khusus Menurut KUHPperdata (diktat)*, Fak. Hukum Unsrat, Manado. 1982
- Ridwwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI, Jakarta, 2004
- Salim HS., *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1979
- _____, *Aneka Perjanjian*, Cet X. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- _____, *Hukum Perjanjian*, Cet VI. PT Intermedia, Jakarta, 1979
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1979
- Sri Soedewi Masjchum Sofwan, *Hukum Perdata Benda*, Cet VI. Liberty Jogjakarta, 1975