

Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata¹

Johanis F. Mondoringin²

ABSTRAK

Perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, mencakup hak dan kewajiban yang melekat pada penjual dan pembeli. Hak penjual melibatkan hak atas pembayaran, kepemilikan barang hingga pembayaran penuh, dan kemungkinan menagih bunga atas keterlambatan pembayaran. Sementara itu, kewajiban penjual mencakup penyampaian barang sesuai perjanjian, memberikan jaminan atas barang, dan menyediakan bukti transaksi.

Pada sisi pembeli, hak mencakup penerimaan barang sesuai perjanjian, hak untuk menuntut ganti rugi jika barang tidak sesuai, dan kemungkinan menunda pembayaran dalam kondisi ketidaksesuaian. Kewajiban pembeli termasuk pembayaran harga jual sesuai perjanjian, menerima dan membayar barang, serta memberikan bukti transaksi.

Pasal-pasal 1457-1600 KUHPerdata membahas aspek-aspek kritis perjanjian jual beli, termasuk penyerahan barang, risiko kerusakan atau kehancuran, dan hak pembeli untuk menolak barang cacat. Prinsip-prinsip umum seperti itikad baik, kebebasan berkontrak, dan kehati-hatian juga berperan penting dalam kerangka hukum perjanjian jual beli.

Kata Kunci : KUHPerdata, Perjanjian Jual Beli.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian jual beli, sebagai salah satu bentuk transaksi ekonomi, memiliki dasar hukum yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia. KUHPerdata, yang diwariskan dari sistem hukum Eropa Kontinental, menyediakan kerangka hukum yang komprehensif untuk mengatur hubungan perdata, termasuk perjanjian jual beli.

Latar belakang hukum ini mencerminkan upaya legislator untuk memberikan kejelasan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Dengan menetapkan hak dan kewajiban yang jelas untuk penjual dan pembeli, KUHPerdata bertujuan untuk menciptakan lingkungan bisnis yang stabil, di mana kepentingan kedua belah pihak diakomodasi secara adil.

Pentingnya perjanjian jual beli dalam aktivitas ekonomi menggarisbawahi perlunya regulasi yang jelas untuk melindungi hak-hak dan menegakkan kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Melalui KUHPerdata, hukum memberikan panduan tentang aspek-aspek kritis perjanjian jual beli, seperti penyerahan barang, hak kepemilikan, pembayaran, dan jaminan atas kualitas barang.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat

Jual beli diatur oleh Pasal 1457 hingga 1590 KUHPerdara di Indonesia. Pasal-pasal ini menetapkan prinsip-prinsip umum, hak, dan kewajiban penjual serta pembeli dalam konteks perjanjian jual beli. Selain itu, ketentuan-ketentuan ini juga melibatkan aspek-aspek seperti penyerahan barang, risiko kehancuran barang, dan hak pembeli untuk menolak barang cacat.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdara?
2. Bagaimanakah Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdata.

C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdara

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) di Indonesia, agar suatu perjanjian jual beli dianggap sah, harus memenuhi unsur dan syarat yang ditetapkan. Berikut adalah unsur-unsur dan syarat-syarat perjanjian sah menurut KUHPerdara:

Unsur-unsur Perjanjian:

1. **Kesepakatan (Consensus):** Para pihak harus sepakat untuk membuat perjanjian. Kesepakatan ini harus bersifat serius dan dengan itikad baik dari kedua belah pihak.
2. **Kecakapan Hukum (Capacitas):** Para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki

kecakapan hukum. Artinya, mereka harus memiliki kapasitas untuk membuat perjanjian, yang dapat dipengaruhi oleh usia, kondisi mental, atau keadaan hukum tertentu.

3. **Objek yang Halal (Objek yang dapat dipindahtangankan):** Objek perjanjian harus sah secara hukum dan dapat dipindahtangankan. Barang atau jasa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan hukum atau kesusilaan.
4. **Sebab (Causa):** Perjanjian harus memiliki sebab yang sah atau alasan yang sah untuk dilakukan. Sebab tersebut tidak boleh melanggar hukum atau kesusilaan.

Dalam menyusun perjanjian, para pihak harus memastikan bahwa terdapat kesepakatan yang serius dan itikad baik, kecakapan hukum para pihak, objek perjanjian yang sah, dan sebab yang tidak melanggar hukum. Kehadiran semua unsur tersebut penting untuk memastikan keberlakuan dan keabsahan perjanjian dalam konteks hukum perdata di Indonesia. Mematuhi unsur-unsur ini tidak hanya menciptakan perjanjian yang sah secara hukum, tetapi juga menciptakan dasar yang kuat untuk hubungan yang adil dan bermoral antara para pihak.

Syarat-syarat Perjanjian:

1. **Tentang Barang dan Jasa:** Perjanjian jual beli harus jelas mengenai barang atau jasa yang menjadi objek perjanjian, termasuk jumlah, kualitas, dan spesifikasi yang telah disepakati.
2. **Harga yang Pasti:** Perjanjian jual beli harus mencakup harga yang pasti atau dapat ditentukan. Harga harus jelas dan dapat diidentifikasi dengan jelas oleh para pihak.

3. **Waktu Penyerahan:** Perjanjian jual beli sebaiknya mencantumkan waktu atau batas waktu penyerahan barang atau jasa yang telah disepakati oleh para pihak.
4. **Itikad Baik (Bonafide):** Para pihak harus bertindak dengan itikad baik atau niat baik untuk menjalankan perjanjian dengan sungguh-sungguh.
5. **Kebenaran dan Kepastian:** Informasi yang diberikan oleh pihak yang membuat perjanjian harus benar dan jujur. Para pihak harus menyampaikan informasi yang diperlukan untuk membuat keputusan yang tepat.
6. **Sesuai dengan Hukum dan Peraturan:** Perjanjian jual beli tidak boleh bertentangan dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

Dengan mematuhi syarat-syarat perjanjian di atas, para pihak dapat memastikan bahwa perjanjian jual beli tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga membentuk dasar yang kuat untuk pelaksanaan yang efektif dan saling menguntungkan. Keseluruhan, syarat-syarat ini menciptakan landasan yang transparan, adil, dan berintegritas dalam konteks perjanjian jual beli.

B. Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli menurut KUH Perdata.

Hak adalah kewenangan atau keistimewaan yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk melakukan sesuatu atau memperoleh sesuatu. Dalam konteks hukum, hak dapat diartikan sebagai klaim atau tuntutan yang diakui oleh hukum untuk melakukan atau

tidak melakukan sesuatu, atau untuk memperoleh sesuatu.

Hak juga dapat dibedakan antara hak perdata (hak yang dapat dipertahankan di pengadilan) dan hak alamiah (hak yang diyakini sebagai hak dasar yang dimiliki setiap individu).

Kewajiban adalah tanggung jawab atau tugas yang harus dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok. Dalam konteks hukum, kewajiban adalah suatu tindakan atau kewenangan yang diamanatkan oleh hukum dan diharapkan untuk dilakukan atau dihindari oleh individu atau pihak tertentu.

Kewajiban dapat bersifat hukum, kontraktual, moral, atau sosial, dan tidak memenuhi kewajiban tersebut dapat berakibat pada sanksi atau tanggung jawab hukum. Pemahaman yang baik mengenai kewajiban adalah kunci untuk membangun tatanan hukum dan sosial yang berfungsi dengan baik.

Secara umum, perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang dengan harga tertentu. Beberapa poin penting yang mungkin ingin kamu ketahui:

1. **Kesepakatan Para Pihak:** Ada dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli, yang harus sepakat mengenai barang yang akan dijual, harga jual, dan syarat-syarat lainnya.
2. **Objek Jual Beli:** Objek yang dijual bisa berupa barang, hak, atau jasa. Barang yang dijual harus jelas dan dapat ditentukan.

3. **Harga:** Harga jual beli harus disepakati oleh kedua belah pihak. Harga ini bisa berupa uang atau nilai tukar lainnya.
4. **Pembayaran dan Penyerahan Barang:** Pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan, dan penjual harus menyerahkan barang sesuai perjanjian.
5. **Pentingnya Akta Jual Beli:** Untuk kepastian hukum, sebaiknya perjanjian jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris. Ini memberikan bukti yang lebih kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.
6. **Kewajiban Penjual dan Pembeli:** Penjual berkewajiban menyampaikan barang yang dijual dalam keadaan baik, sementara pembeli berkewajiban membayar harga sesuai dengan perjanjian.
7. **Risiko dan Kepemilikan:** Biasanya, risiko kerusakan atau kehilangan barang ditentukan oleh perjanjian. Begitu juga dengan kapan kepemilikan barang beralih dari penjual ke pembeli

Hak Penjual menurut KUHPerdato:

1. Hak untuk Menerima Pembayaran (Pasal 1457 KUHPerdato): Penjual berhak menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disepakati.
2. Hak atas Barang yang Dijual (Pasal 1458 KUHPerdato): Penjual memiliki hak atas

barang yang dijual sampai pembeli membayar secara penuh, yang dikenal sebagai hak retensi atau hak pemegangan.

Kewajiban Penjual menurut KUHPerdato:

1. Kewajiban Menyerahkan Barang (Pasal 1459 KUHPerdato): Penjual wajib menyampaikan barang kepada pembeli sesuai dengan perjanjian.
2. Kewajiban Jaminan (Pasal 1467 KUHPerdato): Penjual berkewajiban memberikan jaminan atau kepastian atas kualitas barang yang dijual.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1467 KUHPerdato): Penjual wajib memberikan bukti atau tanda terima kepada pembeli sebagai bukti transaksi.

Hak Pembeli menurut KUHPerdato:

1. Hak untuk Menerima Barang (Pasal 1473 KUHPerdato): Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang sesuai dengan perjanjian.
2. Hak untuk Menuntut Ganti Rugi (Pasal 1484 KUHPerdato): Jika barang tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang disepakati, pembeli memiliki hak untuk menuntut ganti rugi.
3. Hak untuk Menunda Pembayaran (Pasal 1503 KUHPerdato): Jika barang tidak sesuai, pembeli dapat menunda pembayaran atau menegosiasikan kembali harga.

Kewajiban Pembeli menurut KUHPerdato:

1. Kewajiban Pembayaran (Pasal 1493 KUHPerdato): Pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan perjanjian.

2. Kewajiban Menerima Barang (Pasal 1474 KUHPerdara): Pembeli wajib menerima dan membayar barang sesuai dengan perjanjian.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1493 KUHPerdara): Pembeli wajib memberikan bukti atau tanda terima pembayaran.

Pentingnya keberlakuan dan keabsahan perjanjian jual beli sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) di Indonesia.

1. **Kesepakatan yang Bersifat Serius:** Kesepakatan yang dibuat antara penjual dan pembeli harus bersifat serius, menunjukkan niat baik dari kedua belah pihak untuk menjalankan perjanjian dengan sungguh-sungguh. Hal ini menekankan pentingnya integritas dan komitmen para pihak dalam menjalankan perjanjian.
2. **Itikad Baik:** Persyaratan itikad baik menekankan bahwa para pihak harus bertindak dengan niat baik dan tidak ada unsur penipuan atau kecurangan dalam perjanjian. Ini menjamin bahwa perjanjian dibuat dengan transparansi dan integritas, menciptakan hubungan yang sehat antara penjual dan pembeli.
3. **Mematuhi Ketentuan Mengenai Objek, Harga, Waktu, dan Kecakapan Hukum:** Kesimpulan tersebut menyoroti pentingnya pemahaman dan kepatuhan terhadap aspek-aspek kritis perjanjian, seperti objek perjanjian, harga yang jelas, waktu penyerahan barang atau jasa, dan kecakapan hukum para pihak. Ini

memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi standar hukum yang berlaku.

4. **Pentingnya Kecakapan Hukum Para Pihak:** Kecakapan hukum para pihak menjadi faktor kritis dalam menentukan keberlakuan perjanjian. Para pihak harus memiliki kemampuan untuk memahami konsekuensi dari perjanjian yang dibuat, dan hal ini mencerminkan prinsip perlindungan terhadap pihak yang mungkin tidak memiliki kapasitas hukum yang memadai.
5. **Keterkaitan dengan Hukum Perdata di Indonesia:** Kesimpulan tersebut menekankan bahwa pemahaman dan kepatuhan terhadap ketentuan KUHPerdara sangat penting. KUHPerdara memberikan landasan hukum yang jelas untuk perjanjian jual beli, dan para pihak harus memastikan bahwa perjanjian mereka mematuhi hukum yang berlaku di Indonesia.

PENUTUP

Kesimpulan

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdara di Indonesia dianggap sah apabila para pihak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Kesepakatan yang dibuat harus bersifat serius, itikad baik, dan mematuhi ketentuan mengenai objek, harga, waktu, serta kecakapan hukum para pihak. Memahami dan mematuhi ketentuan ini penting untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan perjanjian jual beli dalam konteks hukum perdata di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurahman A, Ensiklopedia Ekonomi,
Keuangan Perdagangan, Pradnya Pramita, Jakarta
1991.

Kansil Cst dkk, Pokok-pokok Hukum
pasar Modal Pustaka sinar harapan

Muhammad Abdul Khadir, HukumPerdata
Indonesia, PT Citra Aditya bakti, bandung 2014

Kitab Undang-undang Hukum Perdata