



Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata

Rights and Obligations of the Parties in a Sale and Purchase Agreement According to the Civil Code

Christina Bagenda^{1*}, Stelvia W. Noya², Karman Jaya³, Aniek Tyaswati Wiji Lestari⁴, Sri Murni⁵

¹Universitas Flores

²Universitas Pattimura

³Universitas Handayani Makassar

^{4,5}Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

*Corresponding Author: bagendatitin@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 11 Nov, 2024

Revised: 17 Dec, 2024

Accepted: 30 Dec, 2024

Kata Kunci:

Jual Beli, Hak Dan Kewajiban, Risiko, KUH Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung, Perjanjian

Keywords:

Sale and Purchase, Rights and Obligations, Risks, Civil Code, Circular of the Supreme Court, Agreements

DOI: 10.56338/jks.v7i12.6594

ABSTRAK

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk kontrak yang mengikat antara penjual dan pembeli, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam perjanjian ini, terdapat hak dan kewajiban yang jelas bagi kedua belah pihak, di mana penjual berhak menerima pembayaran atas barang yang diserahkan, sementara pembeli berhak atas jaminan kepemilikan dan kualitas barang tersebut. Selain itu, risiko dalam jual beli juga diatur dengan ketentuan yang berbeda-beda bergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan. Risiko pada barang tertentu, misalnya, dapat berpindah ke pembeli meskipun barang tersebut belum diserahkan, sesuai dengan Pasal 1460 KUH Perdata, meskipun ketentuan ini mengalami penyesuaian berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963. Untuk barang tumpukan dan barang berdasarkan timbangan atau ukuran, risiko berpindah setelah barang tersebut dipisahkan atau diukur. Pengaturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak dalam menjalankan perjanjian jual beli. Dengan demikian, Perjanjian jual beli yang mengatur hak, kewajiban, dan risiko berfungsi untuk menciptakan transaksi yang adil, transparan, dan saling menguntungkan.

ABSTRACT

A sales agreement is a form of binding contract between a seller and a buyer, which is regulated in the Civil Code (KUH Perdata). In this agreement, there are clear rights and obligations for both parties, where the seller has the right to receive payment for the goods delivered, while the buyer has the right to a guarantee of ownership and quality of the goods. In addition, the risks in sales are also regulated by different provisions depending on the type of goods being traded. The risk on certain goods, for example, can be transferred to the buyer even though the goods have not been delivered, in accordance with Article 1460 of the Civil Code, although this provision has been adjusted based on the Circular of the Supreme Court No. 3 of 1963. For stacked goods and goods based on weight or size, the risk is transferred after the goods are separated or measured. This regulation aims to provide legal certainty and justice for both parties in carrying out the sales agreement. Thus, the sales agreement that regulates rights, obligations, and risks serves to create fair, transparent, and mutually beneficial transactions.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hukum perdata Indonesia, Perjanjian jual beli diatur secara mendalam dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian ini tidak hanya memiliki implikasi terhadap hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berpengaruh pada kepastian hukum dalam kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana ketentuan KUH Perdata mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli.

Dalam konteks hukum perdata, Perjanjian jual beli menuntut adanya pemenuhan prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian, seperti konsensualisme, kebebasan berkontrak, dan kepatuhan pada norma-norma hukum yang berlaku. Penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang dalam kondisi baik sesuai kesepakatan, sementara pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati. Namun, dalam praktiknya, kerap kali muncul permasalahan hukum seperti wanprestasi, penguasaan barang yang tidak sah, atau perselisihan terkait ketidaksesuaian barang dengan perjanjian. Hal ini menekankan perlunya pemahaman mendalam tentang hak dan kewajiban para pihak yang dijabarkan dalam KUH Perdata.

Hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian jual beli mencakup aspek yang bersifat material dan imaterial. Hak penjual, misalnya, meliputi penerimaan pembayaran harga barang, sementara kewajibannya meliputi penyerahan barang dalam keadaan yang dijanjikan. Sebaliknya, hak pembeli termasuk mendapatkan barang yang sesuai dengan perjanjian, dan kewajibannya adalah membayar harga barang tersebut tepat waktu. Ketentuan-ketentuan ini dijelaskan dalam berbagai pasal dalam KUH Perdata, seperti Pasal 1460 yang mengatur saat beralihnya risiko dari penjual kepada pembeli, atau Pasal 1474 yang membahas tentang tanggung jawab penjual terhadap cacat tersembunyi. Selain ketentuan hukum yang sifatnya substantif, hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian jual beli juga melibatkan prinsip itikad baik sebagai fondasi dari pelaksanaan perjanjian. Prinsip ini menuntut penjual dan pembeli untuk bertindak jujur dan bertanggung jawab dalam memenuhi kewajibannya. Misalnya, penjual harus memberikan informasi yang lengkap dan benar terkait barang yang dijual, sementara pembeli wajib membayar harga sesuai kesepakatan tanpa adanya niat untuk menunda atau menghindari pembayaran. Prinsip itikad baik ini berfungsi untuk menjaga kepercayaan antara para pihak sekaligus mencegah terjadinya sengketa.

Melalui artikel ini, akan dibahas lebih lanjut tentang hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian jual beli menurut KUH Perdata. Kajian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang mekanisme pelaksanaan Perjanjian jual beli serta implikasi hukumnya dalam konteks praktik di masyarakat. Dengan demikian, artikel ini diharapkan dapat menjadi panduan bagi masyarakat, praktisi hukum, maupun akademisi dalam memahami aspek-aspek hukum yang melekat pada perjanjian jual beli, serta mendorong pelaksanaan perjanjian yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli menurut KUH Perdata merupakan inti dari hubungan hukum yang terbentuk antara penjual dan pembeli. Hak dan kewajiban ini saling terkait, di mana hak salah satu pihak menjadi kewajiban bagi pihak lainnya. Dalam Pasal 1458 KUH Perdata, ditegaskan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi sejak tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar¹. Prinsip ini menunjukkan sifat konsensual dari perjanjian jual beli, di mana

¹ Pasal 1458 KUH Perdata

kesepakatan menjadi dasar utama lahirnya hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Hak Penjual

Penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran atas barang yang dijual sesuai dengan kesepakatan harga yang telah ditetapkan bersama pembeli. Hak ini adalah elemen penting dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli.

Kewajiban Penjual

Penjual memiliki beberapa kewajiban utama yang harus dipenuhi, antara lain:

Menyerahkan Hak Milik atas Barang yang Dijual

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ada tiga jenis benda yang diakui, yaitu:

Benda Bergerak, Penyerahan benda bergerak diatur dalam pasal 612 KUH Perdata. Penyerahan dilakukan secara nyata, baik secara fisik maupun dengan penyerahan kunci bangunan tempat benda berada.

Benda Tidak Bergerak, Diaturtertera jelas dalam pasal 616-620 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak memerlukan proses balik nama. Untuk tanah, penyerahan dilakukan melalui Akta PPAT; untuk jenis lainnya, diperlukan akta notaris.

Benda Tidak Bertubuh, Pasal 613 KUH Perdata menyebutkan bahwa penyerahan piutang dilakukan melalui akta notaris atau akta di bawah tangan, yang disertai pemberitahuan tertulis dan pengakuan oleh pihak yang berhutang.

Menanggung Kenikmatan Tenteram dan Bebas Cacat Tersembunyi

Penjual bertanggung jawab atas kenikmatan barang yang diserahkan dan memastikan tidak ada cacat tersembunyi yang dapat merugikan pembeli.

Hak Pembeli

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang telah dibeli secara nyata maupun yuridis. Pembeli juga berhak mendapatkan barang dalam kondisi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.

Kewajiban Pembeli

Membayar Harga Barang, Pembeli harus membayar sesuai kesepakatan kontrak, termasuk menyelesaikan formalitas yang ditentukan dalam hukum atau peraturan yang berlaku.

Memikul Biaya Tambahan, Biaya tambahan seperti ongkos kirim atau biaya pembuatan akta menjadi tanggung jawab pembeli, kecuali ada kesepakatan lain sebelumnya.

Selain hak dan kewajiban pokok tersebut, Perjanjian jual beli juga memuat kewajiban tambahan yang bersifat tergantung pada jenis barang yang diperjualbelikan. Misalnya, dalam jual beli barang bergerak seperti kendaraan bermotor, penjual juga wajib menyerahkan dokumen kepemilikan yang sah, sedangkan pembeli wajib memproses perubahan nama pemilik dalam dokumen tersebut. Dalam hal jual beli barang tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan, penjual wajib menjamin keabsahan sertifikat dan membantu pembeli dalam proses balik nama. Ketentuan tambahan

ini sering kali disesuaikan dengan kebutuhan dan kesepakatan para pihak.

Pada praktiknya, pelaksanaan hak dan kewajiban dalam Perjanjian jual beli sering kali menghadapi kendala, seperti wanprestasi atau sengketa terkait interpretasi perjanjian. Untuk mengatasi hal ini, KUH Perdata memberikan jalan keluar melalui mekanisme gugatan di pengadilan, serta upaya penyelesaian sengketa lainnya seperti mediasi atau arbitrase. Pemenuhan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menjadi kunci untuk menghindari perselisihan dan menjaga hubungan hukum yang harmonis antara para pihak. Dengan memahami dan melaksanakan hak dan kewajiban secara benar, tujuan dari Perjanjian jual beli untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dapat tercapai.

Pengertian jual beli merujuk pada suatu perjanjian yang bersifat timbal balik dan konsensual, artinya kesepakatan ini memuat hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang saling berkaitan, yaitu penjual dan pembeli. Hubungan timbal balik ini tercermin dalam kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah disepakati, sementara pembeli wajib menerima barang tersebut dan melakukan pembayaran sesuai harga yang ditentukan. Dalam pelaksanaannya, tindakan penerimaan oleh pembeli dan penyerahan oleh penjual menjadi tanda telah tercapainya persetujuan yang mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini menegaskan bahwa jual beli tidak hanya sekadar transaksi ekonomi, melainkan juga perjanjian hukum yang melibatkan tanggung jawab kedua belah pihak.

Hak dan kewajiban dalam jual beli merupakan elemen fundamental yang menjamin pelaksanaan perjanjian berjalan sesuai kesepakatan. Penjual bertanggung jawab menyerahkan barang sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, termasuk kualitas dan kuantitasnya. Sebaliknya, pembeli wajib melakukan pembayaran sesuai dengan nominal yang disepakati dan dalam waktu yang telah ditentukan. Hak pembeli untuk mendapatkan jaminan kepemilikan dan kualitas barang menjadi pelindung terhadap potensi kerugian akibat barang cacat atau tidak sesuai. Hak-hak ini tidak hanya melindungi pihak-pihak dalam transaksi tetapi juga menciptakan rasa aman dan kepercayaan, yang merupakan fondasi penting dalam hubungan jual beli.

Dalam jual beli barang tertentu, Pasal 1460 KUH Perdata menjelaskan bahwa risiko dapat berpindah ke pembeli meskipun barang belum diserahkan. Hal ini mengindikasikan bahwa pembeli telah mengambil alih tanggung jawab terhadap barang tersebut sejak terjadi kesepakatan. Namun, untuk barang berdasarkan timbangan atau ukuran, risiko baru berpindah setelah proses penimbangan atau pengukuran selesai, sehingga memberikan kejelasan mengenai batas waktu tanggung jawab penjual. Pengaturan risiko ini menunjukkan pentingnya aspek legal dalam memperkuat keadilan dan transparansi dalam transaksi jual beli.

Sistem pengaturan hak dan kewajiban dalam Perjanjian jual beli mencerminkan esensi utama dari keadilan dan perlindungan hukum. Ketentuan-ketentuan ini tidak hanya mengatur hubungan antara penjual dan pembeli tetapi juga memberikan kepastian hukum yang diperlukan dalam setiap transaksi. Dengan adanya pedoman yang jelas, kedua belah pihak dapat melaksanakan perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan rasa percaya, sehingga menciptakan transaksi yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memuaskan secara moral dan komersial.

KESIMPULAN

Dalam perjanjian jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli merupakan aspek yang saling berkaitan untuk menciptakan hubungan hukum yang seimbang. Penjual memiliki kewajiban utama menyerahkan barang sesuai kesepakatan dan menjamin hak milik pembeli, sementara pembeli wajib membayar harga barang serta memenuhi biaya tambahan terkait. Perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, namun bentuk tertulis memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat. Selain itu, konsep risiko barang menjadi aspek penting yang menentukan tanggung jawab para pihak terhadap kerugian barang dalam proses transaksi. Pemahaman yang mendalam dan kepatuhan terhadap hak dan kewajiban ini sangat penting untuk menghindari sengketa dan memastikan terciptanya

kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriyanto, H. (2023). Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian jual beii Menurut Kuh Perdata. *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 634-641.
- Elindra, F., Irianto, K. D., & Adriaman, M. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Wanprestasi Perjanjian jual beii Antara Distributor Dengan Pedagang. *Sakato Law Journal*, 1(1), 67-74.
- Gulu, F. A. (2017). *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian jual beii Berdasarkan KUHPperdata* (Doctoral dissertation, Tadulako University).
- Hikmawan, A. (2020). Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian jual beii Tenaga Listrik (SpjbtI) Antara Pt Pln (Persero) Unit Pelaksana Pelayanan Pelanggan Tanjungpinang Dengan Pelanggan. *Jurnal Panji Keadilan: Jurnal Ilmiah Nasional Mahasiswa Hukum*, 3(1), 1-24.
- Lie, C., Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. (2023). Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 918-924.
- Mondoringin, J. F. (2023). Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian jual beii Menurut KUH-Perdata. *Lex Privatum*, 12(3).
- Pasal 1458 KUH Perdata
- Pasal 1460 KUH Perdata
- Pasal 613 KUH Perdata
- Perdana, A., & Dahlan, M. (2014). Penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian jual beii melalui media elektronik. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1).
- Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian jual beii Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1).
- Umardani, M. K. (2020). Jua! beii berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata dan hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) secara tidak tunai. *Journal of Islamic Law Studies (JILS)* Volume, 4(1).