

ASPEK HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BERDASARKAN KUHPERDATA

**FITRIANI AMAS GULU
D 101 13 448**

PEMBIMBNG I : M. DJAFAR, S.H., M.

PEMBIMBING II : NASRUM, S.H.,M.H.

ABSTRAK

Prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual – beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang akan berakibat timbulnya suatu resiko yang mengakibatkan keraguan dari pihak lain. undang-undang menetapkan berbagai sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Namun demikian kadang – kadang timbul masalah atau kesulitan dalam menetapkan kapan sesungguhnya salah satu pihak dapat dipandang telah wanprestasi. Kesulitan ini akan sangat terasa apabila dalam perjanjian itu tidak ditetapkan secara tegas kapan para pihak harus memenuhi prestasi yang dijanjikannya.

Metode penelitian ini menggunakan metode Penelitian Kepustakaan (Library Research) dengan cara membaca berbagai literatur yang ada kaitannya dengan obyek penelitian serta mengadakan pengkajian terhadap berbagai ketentuan perundang-undangan yang dipandang erat hubungannya dengan apa yang menjadi objek pembahasan dalam penelitian ini. Bahan yang diperoleh selanjutnya dipaparkan secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif.

Hasil penelitian menggambarkan bahwa perjanjian jual-beli dapat dipandang telah wanprestasi atau menyimpang dari syarat – syarat perjanjian apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau menyimpang dari perjanjian atau kesepakatan jual beli yang diadakannya maka, secara yuridis ia dipandang telah lalai ataupun ia makar (wanprestasi) maka akan dikenakan sanksi-sanksi, serta konsekuensi hukum dari suatu perjanjian jual-beli menurut KUHPerdata ketentuan pasal 1460 KUHPerdata, apabila timbul suatu resiko, maka resiko tersebut ditanggung oleh pihak pembeli meskipun pihak penjual belum menyerahkan barangnya. Ketentuan dimaksud dipandang sangat bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Terkait dengan perjanjian jual-beli itu, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.¹ Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual-beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar

undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.

Meskipun dalam undang-undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang harus dipenuhi, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, atau setidaknya menyimpang dari asas yang terkandung dalam pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menetapkan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Perjanjian pada umumnya, maka perjanjian jual beli merupakan salah satu sumber

¹ Ratna Artha windari, Hukum Perjanjian, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, Hlm., 4

lahirnya perikatan antara para pihak yang mengikat mereka sebagaimana layaknya daya ikat undang-undang (pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara). Karenanya, segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut harus dipenuhi baik pihak penjual maupun pihak pembeli.

Hanya saja terkadang dalam prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual – beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang akan berakibat timbulnya suatu resiko yang mengakibatkan keraguan dari pihak lain.

Itulah sebabnya, undang-undang menetapkan berbagai sanksi yang dapat dikenakan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi. Namun demikian kadang-kadang timbul masalah atau kesulitan dalam menetapkan kapan sesungguhnya salah satu pihak dapat dipandang telah wanprestasi.

Kesulitan ini akan sangat terasa apabila dalam perjanjian itu tidak ditetapkan secara tegas kapan para pihak harus memenuhi prestasi yang dijanjikannya.

Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari uraian Latar Belakang di atas sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perjanjian jual-beli dapat dipandang telah wanprestasi atau menyimpang dari syarat-syarat perjanjian?
2. Apakah yang menjadi resiko hukum dari suatu perjanjian jual-beli menurut KUHPerdara?

I. PEMBAHASAN

A. Perjanjian Jual Beli Yang Menyimpang dari Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Seperti kita ketahui bahwa tujuan akhir dari setiap perjanjian adalah terpenuhinya prestasi yang dijanjikan oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Yang di maksud prestasi di sini adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh Debitur, atau dengan kata lain sesuatu yang

dapat di tuntutan oleh kreditur, dimana dapat berupa memberikan/menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (1234 KUH.Perdata).²

Jika sekiranya debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikannya, maka ia dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu 'wanprestatie' yang tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian.

Terhadap perjanjian jual-beli, pihak penjual berkewajiban memberikan atau menyerahkan barang yang dijualnya ke dalam pemilikan pembeli dengan menjamin kenikmatan tenteram atas pemakaian barang tersebut atau menjamin dari cacat tersembunyi. Sedang bagi pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak harga

barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar janji.

Dengan demikian dapat saja timbul suatu pertanyaan, yakni sejak kapan Debitur yang tidak memenuhi kewajiannya dapat di pandang wanprestasi atau menyimpan dari sahnya perjanjian? Untuk menjawab pertanyaan di atas, dapat diuraikan ketentuan pasal 1238 KUH.Perdata bahwa: Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah ditetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Rumusan tersebut di atas dapat djelaskan bahwa apabila dalam suatu perjanjian jual-beli tidak ditetapkan waktu tertentu kapan debitur harus memenuhi prestasi yang djanjikannya, maka debitur baru dapat dianggap fatal

² R Soeroso, Perjanjian di Bawah Tangan, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hlm., 4.

atau wanprestasi jika telah ditegur untuk memenuhi prestasi di maksud namun ia tidak mengindahkannya. Tegasnya debitur mulai dianggap fatal sejak Ia tidak mengindahkan teguran tersebut.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa yang dimaksud peringatan atau teguran tertulis dalam pasal 1238 KUH Perdata adalah: Surat peringatan resmi dari Pengadilan. Biasanya peringatan (somasi) itu dilakukan oleh seorang juru sita dari pengadilan yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu.

Jika menyilik pendapat Abdulkadir Muhammad, maka timbul kesan bahwa surat perintah teguran tertulis kepada Debitur baru dapat dijadikan dasar untuk menetapkan bahwa Debitur telah wanprestasi apabila surat perintah atau teguran itu disampaikan melalui Pengadilan.

Jika hal demikian, berarti seorang debitur belum dapat dipandang wanprestasi, kalau ternyata teguran tertulis

disampaikan oleh kreditur tanpa melalui Pengadilan atau tanpa perantaraan juru sita.

Penulis beranggapan, bahwa meskipun suatu teguran tertulis disampaikan langsung oleh kreditur kepada debitur tanpa melalui pengadilan, kalau ternyata debitur tidak mengindahkannya maka sudah sepatutnya debitur tersebut dipandang wanprestasi penulis cenderung mengikuti pendapat yang dikemukakan oleh Subekti bahwa:

Sekarang di dalam praktek sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau teguran yang juga boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan Si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat hanya tentu saja, sebaiknya dilakukan secara tertulis, dan seyogyanya surat tercatat agar nanti di muka hakim tidak mudah dipungkiri. Maka tampak jelaslah, bahwa suatu teguran tertulis kepada debitur tidak mutlak harus disampaikan melalui pengadilan

atau juru sita. Meskipun penyampaian teguran tersebut tidak melalui pengadilan, namun sepanjang kreditur dapat membuktikan bahwa Ia telah melakukan teguran kepada debitur agar dipenuhi prestasi yang dijanjikannya tetapi ternyata tidak diindahkan, maka teguran tersebut beralasan dijadikan dasar untuk menetapkan bahwa debitur telah wanprestasi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bila saat pelaksanaan prestasi telah ditetapkan dalam perjanjian, maka sejak lewatnya tenggang waktu tersebut kalau ternyata debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikannya Ia telah dapat dianggap wanprestasi meskipun belum ada teguran dari kreditur.

Penulis, lebih sependapat terhadap pandangan atas perjanjian yang telah ditetapkan waktu pelaksanaan prestasi. Maka sejak semula debitur telah mengetahui bahwa lambat akhir tenggang waktu tersebut Ia harus memenuhi prestasi yang

dijanjikannya. Walaupun belum ada teguran dari kreditur kepada debitur namun dengan tidak dipenuhinya prestasi tepat pada waktu yang diperjanjikan, maka demi perikatnya sendiri debitur sudah sepatutnya dianggap wanprestasi setelah lewatnya waktu yang ditetapkan.

Jika kita memperhatikan praktek peradilan, maka nampaknya Mahkamah Agung tidak menganut pendirian yang tetap, berkenaan perlu tidaknya suatu teguran tertulis kepada debitur apabila Ia tidak memenuhi prestasi pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.

Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 1 April 1969 No. 150K/SIP/1969 atas perkara perdata Acangdi lawan Wengli ditetapkan bahwa:

Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian (i.c. tidak menyerahkan kopra dan padi pada waktunya) pihak lain tanpa secara khusus melakukan teguran secara tertulis, namun demi perikatannya tergugat

asal/termohon harus dinyatakan lalai.

Hanya saja berbeda dengan putusan Mahkamah Agung di atas, maka dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 7-3 1969 No. 172K/SIP/1969 atas perkara perdata antara Hasan lawan CV. Laras ditetapkan bahwa :Bilamana dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu, dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (in gebreke gesteld).

Pandangan penulis, pertimbangan hukum. Putusan Mahkamah Agung yang terakhir disebutkan atas adalah kurang tepat dan menyimpang dari ketentuan pasal 1238 KUH.Perdata, karena pada kalimat terakhir disebutkan pasal

ini dinyatakan bahwa... atau demi perikatnya menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dengan demikian meskipun belum adalah teguran dari kreditur, namun dengan tidak dipenuhinya prestasi dalam tenggang waktu yang ditetapkan untuk hal tersebut, maka sejak lewatnya tenggang waktu tersebut debitur sudah harus dipandang wanprestasi.

Jika dalam perjanjian jual-beli debitur, debitur melakukan wanprestasi, maka pihak kreditur dapat mengajukan tuntutan di depan Pengadilan yang disertai dengan permintaan agar terhadap debitur tersebut dikenakan sanksi-sanksi atau hukuman.

Terhadap sanksi yang dapat dikenakan kepada debitur yang wanprestasi, antara lain ditetapkan di dalam pasal 1236 KUH.Perdata bahwa:³

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm., 97

Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang apabila Ia telah membawa dirinya untuk menyerahkan kebendaannya, atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Bersesuai dengan ketentuan di atas, dalam pasal 1246 KIJH.Perdata ditetapkan bahwa:

Biaya, rugi dan bunga yang oleh Si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya.

Berdasarkan kedua ketentuan di atas, maka dapat ditegaskan bahwa bila dalam perjanjian jual-beli ternyata debitur wanprestasi, maka ia dapat dituntut dan dikenakan sanksi membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur yang terdiri tiga unsur yaitu: biaya, rugi, bunga.

Berkaitan dengan penerapan sanksi-sanksi yang telah

dipaparkan di atas, maka dalam pasal 1267 KUH.Perdata ditetapkan bahwa: Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian disertai dengan pengantian biaya, rugi dan bunga.

Jika menyimak ketentuan ini, maka dapat ditegaskan bahwa bila debitur dalam perjanjian jual-beli wanprestasi, maka kreditur dapat mengajukan salah satu tuntutan diantara beberapa macam tuntutan sebagai berikut:

- a. Tuntutan pemenuhan perjanjian
- b. Tuntutan pemenuhan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti rugi.
- c. Tuntutan ganti rugi saja.
- d. Tuntutan pembatalan perjanjian.
- e. Tuntutan pembatalan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Terhadap soal ganti rugi, di dalam kitab undang-undang

hukum perdata terdapat beberapa ketentuan yang bersifat melindungi atau membatasi tanggung jawab debitur. Ketentuan dimaksud antara lain pasal 1248 KUH.Perdata, yang masing-masing pasal ini berbunyi sebagai berikut: Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat di duga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Kemudian dalam pasal 1249 KUH.Perdata ditetapkan bahwa: Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang di derita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhitung baginya hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dan dipenuhinya perjanjian.

Dari kedua ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa ganti rugi

yang diwajibkan kepada debitur untuk dibayar manakala ia wanprestasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga pada saat diadakannya perjanjian ini dan kerugian yang merupakan akibat langsung dari kelalaian debitur.

Perlu dikemukakan bahwa debitur dapat membebaskan diri dari kewajiban membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur, manakala ia mampu membuktikan bahwa tidak dipenuhinya prestasi yang dijanjikan adalah sebagai akibat adanya keadaan memaksa.

Yang dimaksud dengan keadaan memaksa ialah: Peristiwa yang terjadi diluar kesalahan debitur setelah dibuat perikatan, yang debitur tak dapat memperhitungkannya, dimana merintangi pelaksanaan perikatan.

Rumusan pengertian yang mengandung makna yang sama dikemukakan pula oleh Abdul Kadir Muhammad. Dimana beliau mengatakan bahwa: Keadaan memaksa ialah keadaan yang tidak dapat dipenuhinya prestasi

oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Dalam hukum Anglo saxon (Inggris) keadaan memaksa ini digunakan istilah "Frustration" artinya halangan yaitu: Suatu keadaan yang terjadi atau peristiwa yang terjadi diluar tanggung jawab pihak-pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Rumusan pengertian yang diungkapkan di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud keadaan memaksa yaitu suatu peristiwa yang menyebabkan terhalangnya debitur melaksanakan prestasi yang dijanjikan, dan peristiwa mana diluar kemampuan debitur dalam arti sama sekali tidak dapat dihindari, atau mungkin dapat dihindari oleh debitur tetapi akan menimbulkan kerugian yang lebih besar.

Mengenai keadaan memaksa diatur di dalam pasal 1244 dan 1245 KUH.Perdata dalam pasal 1244 KUH.Perdata ditetapkan bahwa: Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus di hukum mengganti biaya, rugi dan bunga bila ia tidak membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terdugapun, tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika etiket buruk tidak ada pada pihaknya.

Kemudian dalam pasal 1245 KUH.Perdata ditetapkan bahwa: Tiadalah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, Si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah malakukan perbuatan terlarang.

Bertolak pada kedua ketentuan di atas, bila debitur dapat membuktikan bahwa tidak dipenuhinya prestasi adalah karena adanya halangan sebagai akibat terjadinya peristiwa yang disengaja dan tak dapat diduga sebelumnya serta tak dapat dipertanggung jawabkan, maka ia dibebaskan dari tanggung jawab membayar ganti rugi yang diderita oleh debitur.

B. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli

Terhadap konsekuensi atas resiko oleh Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian bahwa: “Resiko ialah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur yang menimpah benda yang menjadi obyek perikatan atau menghalangi debitur memenuhi prestasi (1984). Selanjutnya Soebekti memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan resiko ialah kewajiban memikul kewajiban yang disebabkan oleh suatu kejadian

(peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak.⁴

Meskipun dari rumusan kalimat kedua pendapat di atas agak berbeda, namun pada dasarnya mengandung makna yang sama, bahwa yang dimaksud dengan resiko timbulnya kerugian sebagai akibat terjadinya suatu peristiwa kesalahan salah satu pihak.

Berdasar pada perjanjian jual-beli maka di dalam Kitab Undang-undang hukum Perdata terdapat tiga ketentuan yang mengatur soal resiko atau konsekuensi dalam perjanjian jual beli.

1. Resiko dalam jual-beli barang tentu diatur dalam pasal 1460 KUH.Perdata.
2. Resiko terhadap barang yang di jual menurut berat, jumlah atau ukuran diatur dalam pasal 1461 KUH.Perdata.
3. Resiko terhadap barang yang di jual menurut tumpukan

⁴ Chruman Pasaribu dan Suhrawardi, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm., 41.

diatur dalam pasal 1462 KUH.Perdata.

Ketiga pengaturan resiko diatas akan diuraikan secara singkat sebagai berikut:

ad. 1. Resiko dalam jual-beli barang tertentu.

Ketentuan pasal 1460 KUH.Perdata bahwa jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak saat pembeban adalah tanggungan Si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.⁵

Adapun pengertian barang tertentu menurut ketentuan di atas adalah barang, yang pada perjanjian diadakan sudah ada dan ditunjuk oleh Si pembeli untuk jelasnya dapat diberikan contoh sebagai berikut:

Si A selaku pihak pembeli telah sepakat mengadakan perjanjian jual-

beli mobil dengan PT. Hasrat. Mobil tersebut telah ditunjuk oleh si A yaitu Merk Avanza Warna Hitam Nomor Mesin: 6208 K dan Nomor rangkanya: 8113, mengenai harga Mobil tersebut disepakati oleh para pihak Rp 250.000.000,- dan akan dibayar lunas oleh Si A setelah STNK Mobil itu selesai.

Contoh yang kedua berupa jual-beli benda tak bergerak misalnya:

Si A selaku pembeli telah sepakat dengan si B selaku penjual mengadakan perjanjian jual-beli atas sebidang tanah yang luasnya lebih kurang 2.000 m² yang terletak di kelurahan Talise dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanahnya Junaidi
Sebelah Selatan: Tanahnya Sahdin
Sebelah Timur: Tanahnya Nasrullah
Sebelah Barat : Tanahnya Mahmud

Adapun harga di sepakati Rp.90.000.000,- dan akan di bayar

⁵ Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2014, Hlm., 71.

oleh pembeli setelah Akte jual-belinya diserahkan kepada pembeli.

Sehubungan dengan kedua contoh di atas bila ternyata mobil dan tanah tersebut musnah sebelum diserahkan misalnya karena kantor PT. Hasrat terbakar sehingga mobil tersebut turut pula terbakar atau karena terjadi gempa bumi yang mengakibatkan longsoyia tanah itu, maka menurut pasal 1460 KUH.Perdata resiko ditanggung oleh si pembeli, sehingga meskipun mobil atau tanah itu tak mungkin lagi dapat diserahkan oleh penjual, tetapi pihak penjual tetap berhak menuntut pembayaran harga barang tersebut kepada pembeli. Dengan kara lain pihak pembeli tetap diwajibkan membayar harga barang itu.

Dari uraian di atas nampak bahwa pengaturan resiko yang ditetapkan dalam pasal 1460 KUH.Perdata sungguh tidak mencerminkan keadilan, oleh karena pembeli diwajibkan membayar harga barang yang

tidak ada dan tidak akan pernah di terimanya. Di samping itu telah diketahui bahwa sebelum barang tersebut diserahkan oleh penjual kepada pembeli, pembeli adalah bukan pemilik, karena hak milik atas barang tersebut baru beralih setelah diadakan penyerahan nyata dan yuridis kepada pembeli. Anehnya. ketentuan pasal 1460 KUH.Perdata membebankan resiko kepada seseorang yang bukan pemilik.

Olehnya itu, M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa: Pasal 1460 KUH.Perdata merupakan ketentuan Undang-undang yang paling sial bagi para pembeli barang tertentu.

Menurut Subekti adanya pasal undang-undang yang memberikan peraturan tidak adil itu seperti pasal 1460 KUH.Perdata:

Karena pasal 1460 itu (seperti halnya dalam pasal 1471), telah dikutip begitu saja dari code clvii Perancis, tanpa disadari bahwa B.W menganut suatu sistem yang berlainan dengan code civil dalam

hal, pemindahan hak milik. Dalam sistem code civil, barang kita bicarakan tadi sejak ditutupnya perjanjian sudah menjadi milik pembeli.

Ada benarnya apa yang dikemukakan oleh Soebekti bahwa kalau menurut code civil Perancis, sejak ditutupnya perjanjian jual-beli hak milik atas barang itu telah beralih kepada pihak pembeli meskipun barang itu belum diserahkan. Jadi wajar kalau menurut sistem ini pembeli yang menanggung resiko karena dialah selaku pemilik atas barang tersebut

Hanya saja B.W. Menganut sistem yang berlainan dengan code civil Perancis, dimana perjanjian jual-beli adalah hanya bersifat oblicatoir dalam arti baru meletakkan hak dan kewajiban terhadap para pihak, sedang hak milik baru beralih setelah dilakukan penyerahan, maka amat tidak adil bila resiko atas barang itu dibebankan kepada pembeli meskipun barang tersebut masih dalam kekuasaan penjual.

Menurut M.Yahya Harahap bahwa: Sebenarnya adalah lebih memenuhi logika, bahwa dalam perjanjian timbal balik seperti pada jual-beli apabila salah satu prestasi gugur, dengan sendirinya prestasi yang lainpun harus. Dengan demikian lebih masuk akal jika barang yang di jual musnah sebelum diserahkan pada pembeli, gugur kewajiban pembeli untuk membayar harga adalah lebih rasional untuk menentukan resiko dalam jual-beli barang tertentu, tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli.

Menurut penulis, pendapat di atas adalah cukup beralasan, sebab selama barang ini belum di serahkan oleh penjual kepada pembeli, maka hak milik barang tersebut tetap berada pada pihak penjual. Karenanya adalah tepat bila penjual selaku pemilik yang menanggung resiko atas barang itu.

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasar pada uraian yang dikemukakan pada pembahasan terdahulu maka dapat ditarik suatu simpulan sebagai berikut :

1. Bahwa perjanjian jual beli telah dipandang terjadi dan mengikat para pihak sejak saat tercapainya kata sepakat dan karenanya sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban bagi mereka perjanjian dalam bentuk inilah yang merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual dan obligatoir
2. Bahwa suatu perjanjian dapat dipandang telah mengikat, bilamana memenuhi syarat – syarat sah nya suatu perjanjian yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli itu diancam dengan pembatalan sedangkan bilamana syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum, artinya dipandang tidak pernah ada.
3. Bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi atau menyimpang dari perjanjian atau kesepakatan jual beli yang diadakannya maka, secara yuridis ia dipandang telah lalai ataupun ia makar (wanprestasi) maka akan dikenakan sanksi-sanksi tersebut.
4. Bahwa kadang terjadi dalam praktek suatu perjanjian jual-beli tak dapat dipenuhi oleh debitur akibat terjadinya suatu peristiwa kesalahan salah satu pihak, keadaan yang demikian ini dikenal dengan istilah resiko, menurut ketentuan pasal 1460 KUH.Perdata,

apabila timbul suatu resiko, maka resiko tersebut ditanggung oleh pihak pembeli meskipun pihak penjual belum menyerahkan barangnya. Ketentuan dimaksud dipandang sangat bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat karena walaupun pihak pembeli belum menerima barang ia tetap diwajibkan membayar harga barang itu sebagai jalan keluar dari pengaturan resiko yang dipandang tidak adil itu, maka Mahkamah Agung telah mengambil prakarsa dengan mengeluarkan surat edaran Nomor 3 tahun 1963 yang antara lain menyatakan menganggap ketentuan pasal 1460 KUH.Perdata tidak berlaku lagi oleh karena telah menyimpang dari asas bahwa suatu ketentuan yang derajatnya lebih rendah tidak boleh

bertentangan apalagi menyatakan tidak berlaku suatu ketentuan yang derajatnya lebih tinggi.

B. Saran

Disarankan kiranya ada ketegasan dalam perjanjian jual beli yang diadakan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum khususnya dalam praktek pelaksanaannya.

Demikian halnya pengaturan resiko dalam perjanjian jual beli, hendaknya pasal 1460 KUH.Perdata dicabut dan diganti dengan ketentuan yang benar – benar mencerminkan rasa keadilan masyarakat. Pencabutan dan pengantian nama hendaknya dengan ketentuan yang sederajat dengan pasal 1460 KUH.Perdata, sehingga tidak terjadi penyimpangan terhadap asas hukum yang berkenaan dengan hirarki peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Chruman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010.

Ratna Artha windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

R Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2014.

B. Peraturan Perundanga-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

BIODATA PENULIS



NAMA : **FITRIANI AMAS GULU**
TEMPAT TANGGAL LAHIR : **AMPANA, 1 NOVEMBER 1995**
ALAMAT : **PERDOS BLOK C10 NO 13**
KOTA PALU
EMAIL : **Fitry_ampana01@yahoo.co.id**
NOMOR TELEPON/HP : **0823 9653 4848**