

PELAKSANAAN PENGALIHAN HAK MILIK ATAS BENDA MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT KUH PERDATA

Hendra Apriyanto

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia
hendrapriyantoap@gmail.com



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: Received: November 22, 2023</p> <p>Accepted: December 30, 2023</p> <p>Keywords: Transfer, Property Rights, Objects, Buying and Selling</p>	<p><i>This research aims to determine the implementation of the transfer of ownership rights to objects through a sale and purchase agreement according to the Civil Code. The aim of this research is to reveal the implementation of the transfer of property rights and what risks arise after the transfer of property rights occurs through a sale and purchase agreement. This type of normative research uses descriptive qualitative methods. The collection method uses library research (library study). How to analyze this research is descriptive analysis. Results obtained: Transfer of ownership rights over objects through a sale and purchase agreement which is carried out where the provisions of the law require that to obtain ownership rights based on delivery, two conditions must be met, namely the existence of a civil event to transfer ownership rights and the delivery, all of which must be made and carried out by a person who has the right to act freely with the property to be transferred. The risks in a sale and purchase agreement are that one party does not fulfill what has been agreed upon in the sale and purchase agreement. For delivery of goods, as long as the goods have not been delivered, the risk must still be borne by the seller, who remains the owner until the time the goods are legally handed over to the buyer or the risk of loss caused by an event (event) beyond the fault of either party.</i></p>

Abstrak

Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui pelaksanaan pengalihan hak milik atas benda melalui perjanjian jual beli menurut KUH Perdata. Tujuan dari penelitian ini untuk mengungkap pelaksanaan pengalihan hak milik dan risiko apa yang muncul setelah terjadinya peralihan hak milik melalui perjanjian jual beli. Jenis penelitian normatif dengan metode kualitatif deskriptif. Metode pengumpulan menggunakan library research (studi Kepustakaan). Cara menganalisis penelitian ini dengan analisis deskriptif. Hasil yang didapatkan Pengalihan hak milik atas kebendaan melalui perjanjian jual beli yang dilakukan dimana ketentuan undang-undang mensyaratkan bahwa untuk perolehan hak milik berdasarkan penyerahan, harus memenuhi dua syarat yaitu adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan dilakukannya penyerahan yang semuanya harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut. Resiko-resiko dalam perjanjian jual beli yaitu tidak ditepatinya apa yang telah diperjanjikan dalam jual beli oleh salah satu pihak. Untuk penyerahan barang, selama barang belum *dilever* risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih menjadi pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli atau resiko kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak.

Kata Kunci: Pengalihan, Hak Milik, Benda, Jual Beli

I. PENDAHULUAN

Jual beli bagi manusia sudah merupakan bagian dari aktivitas keseharian untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, melalui proses pertukaran barang dan jasa pada suatu periode tertentu oleh masing-masing pihak yang berkepentingan dalam proses jual beli. Bagi dunia usaha jual beli dilakukan terutama untuk menjual hasil produksi atau membeli bahan baku dan bahan lainnya yang akan digunakan dalam proses produksi yang telah direncanakan sebelumnya.

Pada kegiatan jual beli terdapat dua belah pihak yaitu pihak penjual maupun pihak lain yaitu pembeli, di mana dalam proses jual beli suatu benda atau suatu barang sebenarnya telah terkandung suatu perjanjian bagi kedua pihak tersebut. Sebenarnya unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga.

Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian B.W, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah di antara kedua belah pihak tersebut, perjanjian yang dibuat sebelumnya akan melahirkan suatu perikatan secara hukum yang akan mengikat kedua belah pihak. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi :

"Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Pada transaksi jual beli juga berlaku hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang pada intinya penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang sesuai dengan kesepakatan dalam jual beli tersebut sedangkan haknya yaitu untuk menerima pembayaran-pembayaran sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah mereka buat.

Praktik jual beli yang terjadi juga tidak terlepas dari resiko-resiko yang muncul yaitu tidak dipenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh para pihak misalnya dalam suatu jual beli bisa saja salah satu pihak melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya sehingga dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam kegiatan jual beli tersebut. Pada kasus seperti ini dapat dilihat dari sisi tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban (*schuld*), pada kasus ini yang dipersalahkan adalah siapa yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersalahkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh pihak terhadap siapa kewajiban tersebut wajib dipenuhi. Yang dimaksud dengan pemenuhan kewajiban di sini adalah adanya suatu kompensasi terhadap sejumlah harta kekayaan tertentu yang dapat disita atau dijual untuk memenuhi kewajiban dari pihak yang telah wanprestasi kepada pihak yang telah dijanjikan.

Di dalam Pasal 1459 KUH Perdata disebutkan, bahwa hak milik nanti beralih pada saat penyerahan barang yang di jual. Hal ini menimbulkan masalah yaitu kapan 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; pada Pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli telah dianggap terjadi seketika setelah ada kesepakatan 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 harga barang itu harus sudah di bayar oleh si pembeli (Pasal 1460 KUH Perdata), yaitu barang yang objeknya adalah barang-barang yang sudah ditentukan. Tetapi Pasal 1460 KUH Perdata 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 KUH Perdata, bahwa hak milik tidak akan beralih sebelum adanya penyerahan barang dari penjual kepada pembeli. Jadi selama belum ada penyerahan, maka barang masih dimiliki si penjual dan kalau 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 lalai dan terjadi *overmacht*).

Banyak pertanyaan yang muncul apakah pihak tersebut memang berkewajiban untuk memenuhi perikatan yang telah dibuat. Jika kewajiban tersebut memang ada maka dikatakan bahwa pihak yang telah berjanji memiliki *schuld* terhadap pihak yang dijanjikan sehingga yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi perikatannya tersebut, sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat bersama.

Berdasarkan uraian mengenai perjanjian jual beli di atas dapat dilihat pentingnya jual beli serta aspek-aspek yang terkandung didalamnya seperti hak dan kewajiban penjual dan pembeli maupun dilaksanakannya hal-hal yang telah diperjanjikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli atau sebaliknya dalam kegiatan jual beli.

II. METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian ilmiah, baik untuk mendapatkan data maupun untuk mengolah data yang sudah diperoleh. Untuk mendapatkan data tersebut digunakan metode penelitian kepustakaan. Selanjutnya data yang sudah terkumpul diolah dengan menggunakan metode pengolahan data yang terdiri dari :

1. Metode Induksi
2. Metode Deduksi; dan
3. Metode Perbandingan

Metode-metode tersebut digunakan sesuai dengan kebutuhan penggunaannya untuk mendapatkan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, baik secara ilmiah maupun ilmu pengetahuan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak kebendaan merupakan hak milik yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan hak kebendaan itu mempunyai *Zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga, (dalam tangan siapapun juga) barangitu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyai atau memilikibenda tersebut. Contoh untuk hak kebendaan, seperti pada hak memungut hasil, misalnya A mempunyai hak kebendaan atas rumah B berupa hak memungut hasil. B kemudian menjual rumahnya itu kepada C yang disertai dengan leveringnya benda tersebut. Maka A di sini tetap dapat melakukan haknya terhadap C - sebagai pemilik baru dari rumah tersebut. Contoh lainnya pada hak kebendaan yaitu terdapat suatu sistem mana yang lebih dulu terjadi, tingkatannya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian (belakangan), misalnya seorang pemilik tanah membebani tanah miliknya dengan Hak Tanggungan, kemudian tanah tersebut juga diberikan kepada orang lain dengan hak memungut hasil, maka hak tanggungan itu masih ada pada tanah yang dibebani hak memungut hasil itu, dan mempunyai tingkat yang lebih tinggi dari pada hak memungut hasil yang terjadi kemudian (belakangan tersebut).

Pengertian hak milik dapat dilihat seperti yang disebutkan pada Pasal 570 KUH Perdata yaitu Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang”.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat kita simpulkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain, karena yang mempunyai hak dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya terhadap bendanya. Dengan demikian pemilik benda dapat memperlainkan (menjual, menghibahkan, menukarkan, mewakafkan), membebani (gadai, fiducia), menyewakan dan sebagainya. Singkatnya dapat dengan bebas melakukan

tindakan hukum terhadap bendanya. Selain itu pemilik dapat melakukan perbuatan-perbuatan yang materiil terhadap bendanya, misalnya memetik buahnya, memakainya, menyimpannya, memelihara bahkan merusaknya.

Hak milik merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun baik orang lain yang bukan pemilik maupun oleh pembentuk undang-undang atau penguasa, di mana mereka tidak boleh sewenang-wenang membatasi hak milik, melainkan harus ada ganti kerugiannya dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum. Jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasa dicobanya terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh (pasal 1463 B.W). Dengandemikian maka jual beli mengenai sebuah lemari es meskipun barang dan harga sudah disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual beli sebuah pesawat radio atau televisi.

Hukum perjanjian dari B.W itu menganut satu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Dari mana dapat kita ketahui atau kita simpulkan bahwa hukum perjanjian B.W menganut asas konsensualisme itu? menurut pendapat penulis, asas tersebut harus kita simpulkan dari Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak dari Pasal 1338 (1). Bukankah oleh Pasal 1338 (1) yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada "semua perjanjian yang dibuat secara sah".

Dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa dituntutnya bentuk dan cara (formalitas) apapun, sepertinya tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka salah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Seringkali dalam praktek proses penawaran dan permintaan tersebut tidaklah demikian halnya, dengan makin berkembangnya kehidupan ekonomis manusia, di mana transaksi jual beli tidak hanya diselenggarakan di pasar tradisional saja, melainkan juga pada pasar swalayan, akan kita jumpai suatu keadaan bahwa seorang pembeli yang diberikan harga penawaran, tidak mengajukan keberatan, atas penawaran lebih lanjut, maupun melakukan penerimaan atas penawaran yang diajukan, melainkan secara langsung mengambil barang yang hendak dibeli. Dalam hal ini, orang boleh mengatakan bahwa pembeli tersebut dapat menyetujui penawaran yang diberikan oleh penjual barang tersebut. Dalam hal ini kesepakatan dianggap terjadi pada saat pembeli mengambil barang tersebut dan membayar harganya kepada penjual.

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
 2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.
- Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu

benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak secara tegas memberikan pengertian dari peristiwa perdata yang dimaksudkan, namun demikian jika kita kembali kepada hakikat dari peristiwa perdata dalam hubungan penyerahan kebendaan, secara sederhana dapat dikatakan bahwa yang termasuk dalam peristiwa perdata tersebut adalah perbuatan hukum berupa perjanjian yang dibuat oleh dua pihak dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tertentu. Dalam konteks yang sederhana, perjanjian yang berhubungan dengan tujuan pengalihan hak milik dapat kita temui dalam ketentuan:

1. Pengalihan Hak Milik Suatu Benda Melalui Perjanjian Jual Beli

Secara yuridis dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan perjanjian konsensual melalui rumusan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Uraian di atas, secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan, maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis, menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

- a) Jual beli, yang diatur dalam Bab V Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- b) Tukar menukar, yang diatur dalam Bab VI Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- c) Hibah, yang diatur dalam Bab X Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Selain perjanjian tersebut, dalam bentuknya yang lebih kompleks, di luar bentuk perbuatan hukum yang disepakati para pihak (dalam wujud perjanjian), peristiwa hukum dalam bentuk Putusan Hakim, maupun Penetapan Pemenang Lelang, yang tidak semata-mata bergantung pada kesepakatan pihak dapat menjadi alas perolehan hak milik.

Ketentuan serupa dengan jual beli yang disebutkan dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut juga dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 1686 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur mengenai hibah, yang menentukan bahwa; Hak milik atas benda-benda yang termaksud dalam penghibahan, sekalipun penghibahan ini telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada penerima hibah, selainnya dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616 dan selanjutnya. Sedangkan dalam ketentuan tukar-menukar, memang tidak secara tegas dinyatakan dalam ketentuan mengenai tukar-menukar, walaupun demikian dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1546 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Untuk lain-lainnya, aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar” maka ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku terhadap perjanjian tukar-menukar.

Dalam Hukum Perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:

1. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.

2. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.
3. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
4. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.
5. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
6. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
7. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.

Dari pernyataan di atas dapat dilihat, bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.

Dengan demikian jelaslah bahwa setiap perbuatan hukum perdata yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik, harus memenuhi ketentuan sebagaimana digariskan dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa sebelum suatu penyerahan kebendaan, dengan tujuan untuk melakukan pemindahan hak milik dapat dilakukan haruslah ada terlebih dahulu suatu peristiwa perdata yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik tersebut, yang dalam bentuk perjanjian dapat tertuang dalam wujud jual beli, tukar menukar maupun hibah.

Pada penyerahan terhadap suatu barang dari hasil jual beli ada ketentuan bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada (Pasal 1428). Dengan demikian maka penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya dan penyerahan kendaraan bermotor meliputi B.P.K.B.-nya (surat bukti pemilik kendaraan bermotor).

2. Resiko Dalam Melakukan Perjanjian Jual Beli

Melakukan jual beli tidak terlepas dari resiko-resiko sehingga dalam pelaksanaannya sebelumnya haruslah dipahami terlebih dahulu apa yang dimaksudkan dengan resiko itu. Resiko merupakan kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak misalnya : barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena kapal laut yang mengangkutnya karam di tengah laut akibat serangan badai atau sebuah rumah yang sedang dipersewakan terbakar habis karena "kortsluiting" aliran listrik. Siapakah yang (menurut hukum) harus memikul kerugian-kerugian tersebut? Hal ini merupakan persoalan yang dengan suatu istilah hukum dinamakan persoalan resiko. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi obyek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja tersebut dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, dinamakan pihak yang memikul resiko atas barang tersebut.

Persoalan tentang resiko itu berpokok-pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di

luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “keadaan memaksa” (*overmacht, force majeure*). Dengan demikian maka persoalan tentang resiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga. Sekarang persoalannya adalah : bagaimanakah diaturnya masalah resiko itu dalam perjanjian jual beli ? Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam BW ada tiga peraturan, yaitu :

- a. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460);
- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461); dan
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462).
- d. Mengenai barang tertentu ditetapkan oleh Pasal 1460) bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

Pertama perlu ditetapkan lebih dahulu apakah yang dimaksud dengan “barang tertentu” itu. Yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh si pembeli, misalnya pembeli ini masuk sebuah toko mebel dan menjatuhkan pilihannya pada sebuah lemari yang disetujui untuk dibelinya. Yang dibeli adalah lemari yang ditunjuk itu, bukan lemari lain dan bukannya ia pesan untuk dibuatkan lemari yang seperti itu. Dalam istilah perdagangan lemari tersebut termasuk apa yang dinamakan “*ready stock*”.

Mengenai barang seperti itu Pasal 1460 tersebut di atas menetapkan bahwa resiko dipikulkan kepada si pembeli, biarpun barangnya belum diserahkan. Jadi, umpamanya lemari tersebut di atas dalam perjalanan sewaktu sedang diangkut ke rumahnya si pembeli di mana ia akan diserahkan, hancur karena suatu kecelakaan, maka tetaplah si pembeli diharuskan membayar harganya. Inilah yang dinamakan “memikul resiko” atas suatu barang.

Banyak orang akan bertanya : Apakah itu adil ? Secara terus terang harus kita jawab : Memang, itu tidak adil. Sebab, bukankah si pembeli lemari itu (di dalam sistem BW) belum pemilik. Ia baru seorang calon pemilik dan baru menjadi pemilik pada saat barang itu diserahkan kepadanya (di rumahnya) dan selama barang belum diserahkan kepada pembeli, apabila si penjual jatuh pailit, barang itu masih termasuk dalam harta kekayaan (*boedel*) si penjual. Tentunya ditanyakan lagi oleh orang banyak : mengapa ada pasal undang-undang yang memberikan peraturan yang tidak adil itu ? Jawabannya adalah, secara terus terang lagi, bahwa Pasal 1460 itu (seperti halnya dengan Pasal 1471) telah dikotibegitu saja dari Code Civil Perancis, juga tanpa disadari bahwa BW menganut suatu sistem yang berlainan dengan Code Civil itu dalam hal pemindahan hak milik. Dalam sistem Code Civil barang yang kita bicarakan tadi sejak ditutupnya perjanjian sudah menjadi miliknya pembeli. Kalau demikian halnya, memang adil bahwa pembeli sudah pula memikul resiko atas barang yang dibelinya itu. Bukanlah sudah wajar bahwa setiap pemilik barang sendiri – bukan orang lain – yang harus menanggung semua akibat kejadian yang menimpa barang miliknya kalau tidak ada yang salah dalam kejadian itu.

Melihat adanya keganjilan itu, yurisprudensi di Nederland sudah mengambil jalan menafsirkan Pasal 1460 itu secara sempit. Ditunjuknya padaperkataan “barang tertentu” yang harus diartikan sebagai barang yang dipilih dan ditunjuk oleh pembeli, dengan pengertian tidak lagi dapat ditukar dengan barang lain. Dengan membatasi berlakunya Pasal 1460 seperti itu, keganjilan sudah agak dikurangi. Si pembeli yang sudah menunjuk sendiri barang yang dibelinya, dapat dianggap seolah-olah menitipkan barangnya sampai barang itu dihantarkan ke rumahnya (dalam hal diperjanjikan bahwa penyerahan akan terjadi di rumah pembeli). Selain dari itu, berlakunya Pasal 1460 dibatasi lagi, yaitu ia hanya dipakai jika yang terjadi itu adalah suatu keadaan memaksa yang mutlak (*absolute overmacht*) dalam arti bahwa barang yang dibeli tetapi belum *dilever* itu musnah sama sekali. Kalau keadaan memaksa hanya bersifat tak mutlak saja (*relative overmacht*), misalnya sekonyong-konyong oleh pihak berwajib dikeluarkan larangan untuk

mengekspor suatu macam barang, sedangkan barang yang dibeli terkena larangan itu sehingga tidak bisa dikirimkan kepada pembeli, maka akan dirasakan sangat ganjil apabila pembeli ini masih diwajibkan membayar harganya, padahal si penjual tetap memiliki barang itu.

KESIMPULAN

Pengalihan hak milik atas kebendaan melalui perjanjian jual beli yang dilakukan dimana ketentuan undang-undang mensyaratkan bahwa untuk perolehan hak milik berdasarkan penyerahan, harus memenuhi dua syarat yaitu adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan dilakukannya penyerahan yang semuanya harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa yang termasuk dalam peristiwa perdata tersebut adalah perbuatan hukum berupa perjanjian yang dibuat oleh dua pihak dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tertentu.

Resiko-resiko dalam perjanjian jual beli yaitu tidak ditepatinya apa yang telah diperjanjikan dalam jual beli oleh salah satu pihak. Untuk penyerahan barang, selama barang belum *dilever* risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih menjadi pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli atau resiko kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi obyek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tak disengaja tersebut dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian, dinamakan pihak yang memikul resiko atas barang tersebut. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan istilah hukum dinamakan "keadaan memaksa" (*overmacht, force majeure*). Dengan demikian maka persoalan tentang resiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga.

REFERENSI

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
 Andi Hamzah, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2020.
 Budi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2016.
 Hartono Hadisuprpto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhamadiyah, Malang, 2014.
 Liberty, Yogyakarta, 2014.
 M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016.
 Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III : Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Bagian Pertama-Perikatan*, Terjemahan Oleh Sulaiman Binol, Dian Rakyat, Jakarta, 2011.
 R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
 Tertentu, Volkink van Hoeve, Bandung, 2011.
 Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan*