

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).¹

Obyek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2

tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli. Hukum perjanjian dari hukum perdata menganut asas konsesualisme. Artinya, untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada saat tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat..

Pasal 1320 menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian yang sah diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Satu hal tertentu
4. Suatu sebab yang hal Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya (syarat subyektif) sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai obyeknya (syarat obyektif).²

Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum. Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun

² Ibid, hlm.5

kebendaan tersebut belum diserahkan, seperti jual beli buah yang dilakukan antara si penjual dan pembeli, dimana para pihak telah sepakat dengan barang yang akan dibeli beserta harganya. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak menutupi kendala atas buah tersebut. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (cash).

Dalam perjanjian yang sering dijumpai pada umumnya pihak penjual dan pembeli hanya bermodalkan kepercayaan yang berdasarkan keterangan yang di berikan oleh penjual kepada pembeli. Sehingga pihak pembeli mempercayai barang yang dibeli tersebut tidak memiliki kendala ataupun hal yang merugikan pembeli. Namun kenyataannya para penjual di dalam memasarkan atau menjual produknya memberikan keterangan sedemikian rupa seolah-olah buah yang dijual itu sudah memenuhi standar, sehingga mendorong konsumen membeli hanya berdasarkan kepercayaan saja yang pada akhirnya konsumen mengalami kerugian atas barang buah tersebut yang memiliki cacat tersembunyi. Hal ini disebabkan karena pada umumnya konsumen kurang memiliki pengetahuan tentang kualitas fisik atau spesifikasi dari buah yang dibeli.

Praktek jual buah banyak dijumpai praktek negatif yang merugikan konsumen atas barang buah yang dibeli, sehingga praktek jual beli tidak sesuai dengan harapan konsumen untuk mendapatkan barang yang

bermutu sesuai dengan harga yang dibayarnya. Adapun kerusakan tersembunyi atas barang buah yang tidak diketahui oleh si pembeli yaitu : Beberapa dari buah tersebut busuk di dalam, hal ini disebabkan karena kurang telitinya penjual dalam mengecek dan meneliti buah yang akan dijual kepada konsumen. Oleh karena itu pihak penjual harus memberikan tanggung jawab dan membuat upaya yang diberikan penjual kepada konsumen apabila ada cacat atau kerusakan tersembunyi. Bentuk dari tanggung jawab penjual kepada konsumen apabila ada kerusakan atau cacat salah satunya adalah garansi. Garansi ada beberapa macam diantaranya yaitu garansi replacement yaitu produk yang diklaim akan diganti dengan barang yang sama), garansi spare part yaitu produk yang diklaim spare part yang rusak, maka akan diganti dengan yang sama, dan garansi service.

Pada umumnya penjual atau produsen akan mengganti atau memperbaiki produk yang mengalami kerusakan sesuai dengan masa yang berlaku. Menurut Mulyadi produk rusak adalah produk yang tidak memenuhi standar mutu yang telah ditetapkan, yang secara ekonomis tidak dapat diperbaiki menjadi produk yang baik.³

Menurut Bastian produk rusak adalah produk yang dihasilkan dalam proses produksi, dimana produk yang dihasilkan tersebut tidak sesuai dengan standar mutu yang diterapkan, tetapi secara ekonomis produk

³ Mulyadi. Akuntansi Biaya. Yogyakarta: STIM YKPN. 2012

tersebut dapat diperbaiki dengan mengeluarkan biaya tertentu, tetapi biaya yang dikeluarkan cenderung lebih besar dari nilai jual setelah produk tersebut diperbaiki.⁴

Produk rusak adalah produk yang kondisinya rusak, atau tidak memenuhi standar mutu yang sudah ditetapkan, dan tidak dapat diperbaiki, tetapi akan berakibat biaya perbaikan jumlahnya lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan nilai atau manfaat atau perbaikan produk rusak akibat dari sifatnya ada dua macam, yaitu produk rusak yang bersifat normal dan produk rusak bersifat tidak normal. Menurut pandangan tradisional produk dinyatakan rusak apabila kriteria produk tersebut terletak diluar batas atas dan batas bawah dari batasan spesifikasi yang telah ditetapkan. Spesifikasi yang dimaksud adalah kriteria yang harus dipenuhi produk tersebut dalam memenuhi kemampuannya, untuk berfungsi sebagaimana mestinya produk dibuat. Maka suatu produk dinyatakan rusak apabila produk tersebut tidak memenuhi spesifikasinya.

Sebagaimana diuraikan di atas, maka kondisi saat ini banyak para pedagang melakukan transaksi jual beli dalam bentuk jumlah yang banyak. Dalam jual beli tersebut banyak juga permasalahan yang terjadi seperti tidak sesuainya barang yang diinginkan oleh pembeli, sehingga menimbulkan kerugian salah satu dari pihak penjual atau pembeli karena tidak adanya kesepakatan atau perjanjian yang dibuat. Dalam upaya

⁴ Batian, Hukum Pemasaran, Jakarta, BPFE, 2012, hlm.43

menghindari kerugian dan ketidak sesuai permohonan barang hendaknya dilakukan perjanjian kedua belah pihak. Oleh karena itu penulis ingin melakukan penelitian lebih mendalam apakah perjanjian jual beli buah antara pedagang dan pembeli sudah sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar **harga** yang telah disepakati.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas menjadi daya tarik bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih mendalam, sehingga penulis menetapkan judul : **Perjanjian Jual Beli Buah-Buahan Antara Pedagang Buah Dengan Petani (Studi Penelitian Pada UD. Pandi Desa Sei Suka Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara)**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perjanjian jual antara petani dengan pedagang buah (UD. Pandi Desa Sei Suka) ?
2. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual beli antara penjual (Petani) dan pembeli (UD. Pandi Desa Sei Suka) ?
3. Bagaimanakah akibat hukum terhadap wanprestasi perjanjian jual beli Buah-Buahan antara penjual dengan pembeli (UD. Pandi Desa Sei Suka) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi permasalahan tersebut di atas, maka menjadi tujuan penelitian dari penulisan skripsi ini adalah::

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian jual antara petani dengan pedagang buah (UD. Pandi Desa Sei Suka)
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian jual beli antara penjual (Petani) dan pembeli (UD. Pandi Desa Sei Suka)
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap wanprestasi perjanjian jual beli Buah-Buahan antara penjual dengan pembeli (UD. Pandi Desa Sei Suka)

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas ada beberapa manfaat yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sebagai berikut :

1. Bagi penulis penelitian ini dapat agar mahasiswa Ilmu Hukum yang ingin mengetahui dan memperoleh ilmu pengetahuan di bidang hukum supaya meningkatkan wawasan dan pengetahuan cara berpikir berkaitan dengan hukum perjanjian jual beli
2. Untuk dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi para peneliti selanjutnya, khususnya yang melakukan penelitian dalam masalah yang sama sehingga bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan, termasuk Hukum Perdata.

3. Untuk mempraktikkan dan memberikan pemikiran dari teori-teori yang telah di peroleh, serta menambah referensi kepustakaan sebagai sumbangan penulis selama Kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini yang menjadi definisi operasional adalah:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁵

Pengertian tersebut menggambarkan bahwa perjanjian menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Dalam perjanjian jelas bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat satu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Dapat diketahui pula bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak yang disebut debitor dan kreditor.

2. Jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.”⁶

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widijaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 92

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, IPB, Pers.Bogor, 2013, hlm.

diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

3. Buah-buahan adalah dimana Buah dalam lingkup pertanian (hortikultura) atau pangan biasanya disebut sebagai *buah-buahan*.⁷
4. Penjual adalah Orang yang menjual barang/ jasa nya ke Konsumen/ pembeli. Dan *penjual* mempertemukan dengan pembeli⁸
5. Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu consumer, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan..⁹

Berdasarkan batasan istilah sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa perjanjian yang dimaksudkan adalah perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli terhadap suatu barang yang dalam hal ini dimaksudkan adalah buah-buahan/

⁷ Kemendikbud, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta : Kemendikbud, 2016, hlm.172

⁸ Ibid. hlm.271

⁹ Ibid.hlm.282

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹⁰ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.”¹¹

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”¹² Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan

¹⁰ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hlm. 458

¹¹ Sudarsono, Kamus Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363

¹² Mariam Darus, KUH Perdata Buku III Hukum Perikiitan dengan Penjelasan, PT. Alumi Bandung. 2005, hlm. 89. (Selanjutnya dise-but Mariam I).

perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹³

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.⁸ Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.¹⁴

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas

¹³ J. Satrio, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005 hlm. 5.

¹⁴ Sudikno, Ilmu Hukum, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm.34

beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.¹⁵

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang- undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.¹⁶

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹⁷

¹⁵ Purwahid Patrik, Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang, Semarang: FH Undip, 2007, hlm. 1-3.

¹⁶ R. Subekti, Op.cit, h 1.

¹⁷ Salim MS, Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak, Jakarta : Sinar Grafika, 2008. hlm. 27.

Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya."¹⁸

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

1. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.
2. Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau rechtsperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

¹⁸ M. Husni, Tinjauan Umum Mengenai Hontrak. 2009

3. Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.
4. Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.¹⁹

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.

Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan\ nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang dapat lagi dibagi kedalam suatu

¹⁹ Subekti, Op.Cit, hlm. I.

perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

B. Syarat-Syarat dan Azas-Azas Perjanjian

1. Syarat-Syarat Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal. Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian.²⁰

Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.”

²⁰ Salim HS. Op.cit. hlm. 33.

Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.²¹

²¹ Ibid

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Ada beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:
 - a. Orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.
 - b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam

- keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.
- d. Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

e. Adanya sebab yang halal. Di dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (orzaak,causa). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²²

Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang.

2. Azas-Azas Perjanjian

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah

²² Pasal 1330 KUH Perdata

mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan- ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.²³

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum.²⁴

Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat

²³ Putra Jaya, Politik Hukum, Undip Press, Semarang, 2007, hlm. 23

²⁴ Budiono Herlin, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 82

dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang".²⁵

Menurut Sudikno asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.

C. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan rangkaian kata yang terdiri dari kata jual dan beli. Kata jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna yakni

²⁵ Sudikno, Op. Cit, hlm. 185

persetujuan yang saling mengikat antara penjual yaitu sebagai pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.²⁶

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁷

Jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Pemasaran dan produksi merupakan fungsi pokok bagi perusahaan. Semua perusahaan berusaha memproduksi dan memasarkan produk atau jasa untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Pemasaran adalah sistem keseluruhan dari kegiatan usaha yang ditunjukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan kebutuhan kepada pembeli yang ada maupun potensial. Saluran distribusi suatu barang adalah saluran yang digunakan oleh produsen untuk menyalurkan barang tersebut dari produsen sampai ke konsumen.²⁸

Secara umum pemasaran dapat diartikan sebagai suatu proses sosial yang merancang dan menawarkan sesuatu yang menjadi

²⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm.478

²⁷ R. Subekti, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2006), hlm. 366.

²⁸ Swastha dan Sukotjo WS, Pengantar Bisnis Ekonomi, Jakarta : Bumi Aksaram 2004, hlm.28.

kebutuhan dan keinginan dari pelanggan dalam rangka memberikan kepuasan yang optimal kepada pelanggan.²⁹

Pasar merupakan mitra sasaran sumber penghasilan yang dapat menghidupi dan mendukung pertumbuhan perusahaan. Oleh karena itu, apapun yang dilakukan oleh aktivitas pemasaran berorientasi kepuasan pasar. Kepuasan pasar adalah kondisi saling ridho dan saling memberi rahmat antara pembeli dan penjual atas transaksi yang dilakukan. Dengan demikian adanya keridhoan ini mengakibatkan pasar tetap loyal terhadap produk perusahaan dalam jangka yang panjang³⁰.

Strategi pasar perlu dipersiapkan sejak dini agar tujuan pemasaran tepat sasaran.³¹ Unsur - unsur strategi pemasaran adalah sebagai berikut : Unsur Strategi Pemasaran : Segmentasi pasar, yaitu tindakan mengidentifikasi dan membentuk kelompok pembeli atau konsumen secara terpisah. Masing - masing konsumen dibedakan menurut karakteristik kebutuhan produk dan bauran pemasaran tersendiri. Targeting, yaitu tindakan memilih satu atau lebih segmen yang akan dimasuki. Positioning, yaitu menetapkan posisi pasar, tujuannya adalah untuk membangun dan mengkomunikasikan keunggulan produk yang ada di pasar kepada konsumen. Unsur taktik persaingan : Differensiasi, yaitu

²⁹ M Nur Rianto Al Arif, Dasar - Dasar Pemasaran Bank Syariah. (Bandung : Alfabeta, 2010), hlm.5

³⁰ Herry Susanto dan Khaerul Umam, Manajemen Pemasaran Bank Syariah. cet.1, (Bandung : Pustaka Setia, 2013), hlm. 80.

³¹ Sofjan Assauri, Manajemen Pemasaran, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 168 - 169.

pembeda antara produk sendiri dengan produk lain. Bauran pemasaran (marketing mix), yaitu meliputi produk (product), harga (price), promosi (promotion) dan tempat (place). Produk, segala sesuatu yang memiliki nilai di pasar sasaran dan manfaat serta kepuasan dalam bentuk barang dan jasa. Produk (product) adalah seperangkat atribut fisik, pelayanan dan atribut simbolis yang dirancang untuk memberikan kepuasan terhadap pelanggan.³²

Strategi penentuan produk ini meliputi : penentuan logo/moto; menciptakan merk; menciptakan kemasan; keputusan label. Tujuan utama strategi produk adalah untuk dapat mencapai sasaran pasar yang dituju dengan meningkatkan kemampuan bersaing atau mengatasi persaingan.8 Price, harga menjadi satuan ukur mengenai mutu suatu produk dan harga merupakan unsur bauran pemasaran yang fleksibel (dapat berubah secara cepat). Adapun tujuan penetapan harga adalah : untuk bertahan hidup; memaksimalkan laba; memperbesar market-share; mutu produk; dan persaingan. Faktor yang mempengaruhi secara langsung adalah harga bahan baku, biaya produksi, biaya pemasaran, adanya peraturan pemerintah, dan faktor lainnya. Faktor yang tidak langsung namun erat hubungannya dalam penetapan harga adalah produk sejenis yang dijual oleh pesaing, pengaruh harga terhadap hubungan antara produk substitusi dan produk komplementer, serta potongan diskon untuk para penyalur

³² Boone dan Kurtz, Pengantar Bisnis, (Jakarta : Erlangga, 2002), hlm.47

konsumen. Promotion, pemberian informasi tentang suatu produk kepada konsumen menjadi faktor yang dominan dalam pemasaran. Kegiatan promosi bukan saja berfungsi sebagai alat komunikasi antara perusahaan dengan konsumen, melainkan juga sebagai alat untuk mempengaruhi konsumen dalam kegiatan pembelian atau penggunaan produk sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya.³³

Place, saluran distribusi adalah perantara - perantara, para pembeli dan penjual yang dilalui oleh perpindahan barang baik fisik maupun perpindahan secara milik sejak dari produsen hingga sampai ke tangan konsumen.³⁴

Tempat yang strategis sangat penting dalam pemasaran dalam mendistribusikan produk kepada konsumen. Saluran distribusi yang digunakan (grosir, distributor, pengecer) agar produk tersebut tersedia bagi para pelanggan. Faktor yang mempengaruhi dalam penentuan distribusi adalah : pertimbangan pembeli atau faktor pasar dan faktor produksi atau pengawasan serta keuangan. Tempat atau saluran distribusi merupakan elemen bauran pemasaran yang meliputi kegiatan perusahaan yang membuat produk tersedia bagi pelanggan sasaran yang meliputi antara lain saluran distribusinya, pemilahan lokasi, persediaan, transportasi dan cakupan logistik.

³³ Danang Sunyoto, Dasar - Dasar Manajemen Pemasaran (Konsep, Strategi, dan Kasus), (Yogyakarta : CAPS, 2014), hlm. 131.

³⁴ Ibid

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam transaksi adalah prinsip - prinsip muamalah. Prinsip tauhid (unity) adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Setiap bangunan dan aktivitas kehidupan manusia harus didasarkan pada nilai - nilai tauhid. Artinya bahwa dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai - nilai Ketuhanan Yang Maha Esa. Tauhid sendiri dapat diartikan sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.³⁵

Alasan mencari rizqi (berinvestasi) dengan cara halal yaitu : Prinsip Halal artinya segala bentuk transaksi dilakukan dengan cara halal dan meninggalkan segala yang haram dalam berinvestasi. Allah memerintahkan untuk mencari rizqi dengan jalan halal. Harta yang halal mengandung keberkahan, manfaat dan maslahah yang agung bagi manusia. Harta halal akan membawa pengaruh positif bagi perilaku manusia dan melahirkan pribadi yang istiqamah, yakni yang selalu dalam kebaikan, kesalehan, ketaqwaan, dan keadilan.³⁶

D. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

1. Hak dan Kewajiban Penjual

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari overeenkomst, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan

³⁵ Ibid, hlm.,32

³⁶ Philip Kotler dan Gary Amstrong, Prinsip - prinsip Pemasaran, Edisi 12, (Jakarta : Erlangga, 2008), hlm. 63.

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Hak dari Penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.³⁷ Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut:

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu;

- 1) Penyerahan Benda Bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan

³⁷ Subekti, Aneka Perjanjian, Cetakan ke sepuluhlm. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 8

alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

- 2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616- 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan “balik nama” (Bahasa Belanda: “overschrijving”) dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620 , pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut: Pasal 616: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.” Pasal 620: “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan

dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari registrasi yang bersangkutan”.

Oleh karena itu segala sesuatu yang mengenai tanah dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

- 3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Penyerahan benda tidak bertubuh atau dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi: “Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan

penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.” Pasal 30 sampai dengan pasal 52 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut, :

- a) Menyerahkan barang
 - b) Menyerahtherimakan dokumen
 - c) Memindahkan Hak Milik
- b. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi (*“vrijwaring”*, *“waranty”*). Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajibannya untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan Hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Kejadian ini dalam Bahasa Inggris dikenal dengan nama *“eviction”*. Atau juga si pembeli, sewaktu digugat dimuka pengadilan oleh pihak ketiga,

dapat lah ia meminta kepada Hakim agar supaya si penjual diikutsertakan didalam proses yang akan atau sedang berjalan. Peristiwa dalam hukum acara perdata terkenal dengan nama “pengikutsertaan” (voeging). Oleh karena hukum perjanjian itu, seperti yang sudah kita lihat diatas, pada dasarnya merupakan hukum pelengkap “aanvullent recht”, “*optional law*”, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang seperti yang disebutkan diatas, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Namun ini ada pembatasannya, yaitu sebagai berikut:

- 1) Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung-jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUH Perdata);
- 2) Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim

untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya (Pasal 1495 KUH Perdata). Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual :

- a. Pengembalian uang harga pembelian;
- b. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;
- c. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- d. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.³⁸

Beberapa ketentuan yang diuraikan di atas merupakan ketentuan hak dan kewajiban penjual yang harus ditetapkan didalam suatu perjanjian.

³⁸ Ibid. hlm.12

2. Hak dan Kewajiban Penjual

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli. Pasal 53 sampai 60 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli.

Pembeli berkewajiban membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga dilakukan pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa uang. Meski mengenai hal ini tidak ditetapkan oleh undang-undang namun dalam istilah jual-beli sudah termaktub pengertian disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang,³⁹

Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:

- 1) Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual
- 2) Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
- 3) Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak
- 4) Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan

³⁹ Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, (Jakarta: Cikal Sakti, 2007), hlm. 16

formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak.

- 5) Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat.
- 6) Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.⁴⁰

Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

3. Perjanjian Jual Beli

Kontrak penjualan diatur oleh Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Tentunya untuk sementara ketentuan tersebut belum cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis akad jual beli yang ada di masyarakat, tetapi sudah cukup untuk mengatur dasar-dasar akad jual beli. Pengertian kontrak penjualan dalam Pasal 1457 KUHPerdata adalah “kontrak penjualan adalah suatu kontrak dimana satu pihak berjanji untuk

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, Bumi Aksara, 2000, hlm. .19

menyerahkan barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Menurut Subekti, jual beli dikatakan sebagai perjanjian dimana satu pihak setuju untuk melepaskan kepemilikan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Suatu kontrak penjualan pada umumnya merupakan suatu perjanjian yang didasarkan pada suatu perjanjian karena mengikat para pihak ketika mereka menyepakati unsur-unsur esensial dan tambahan dari perjanjian tersebut.⁴¹

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya mungkin terjadi apabila ada perbuatan nyata, baik berupa ucapan maupun perbuatan fisik, bukan hanya berupa pikiran. Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa ada perjanjian persahabatan, perjanjian formal, dan perjanjian wasiat.

Jika para pihak telah menyepakati barang dan harga, tetapi tidak mencapai hal-hal lain yang tidak diperjanjikan dalam akad jual beli, maka penjualan tidak akan didasarkan pada kesepakatan dan ada kesepakatan tentang unsur-unsur pokok dan unsur-unsur pelengkap. Akan tetapi, jika para pihak menyepakati unsur-unsur pokok perjanjian, maka jual beli itu berkaitan dengan barang yang dijual dan harga barang yang dijual, dan para pihak tidak keberatan dengan hal lain. Kontrak penjualan biasanya

⁴¹ R.Subekti, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Andi Offset, 2011. hlm. 5

disebut sebagai kontrak timbal balik, karena ada juga perjanjian formal yang memerlukan sertifikat tertulis untuk dibuat, yaitu kontrak penjualan yang melibatkan penjualan atau pembelian real estat.⁴²

Kewajiban penjual meliputi penyerahan barang yang digunakan untuk dijual, jaminan cacat tersembunyi pada barang yang dijual, dan menjamin kepastian hukum pembeli dari campur tangan pihak ketiga. Dalam jual beli ada peringatan kepada penjual, yaitu Pasal 1473 KUHPerdara, “Penjual wajib menyatakan dengan jelas apa yang dijanjikannya, janji itu tidak jelas dan dapat diartikan dalam banyak hal dan harus ditafsirkan kerugiannya”⁴³.

Ada dua kewajiban (utama) penting yang harus dipenuhi penjual. Yaitu penyerahan hak milik atas barang yang diperdagangkan dan jaminan atas cacat-cacat yang tersembunyi dan penggunaan yang tidak kentara dari barang yang diperdagangkan itu. Selain Pasal 1476 KUH Perdata, penjual juga dibebani kewajiban opsional (tambahan), yaitu ongkos kirim. Biaya pengiriman adalah semua biaya yang diperlukan untuk mempersiapkan barang untuk pengiriman ke lokasi pembeli. Misalnya,

⁴² Dadang Iskandar, *Kontrak Jual Beli*, Jakarta, Bangun Mulia, 2014, hlm. 56

⁴³ Kartini Muljadi & Gunawan Wijaya, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo, 201, hlm. 7.

biaya pengepakan, pengepakan, dan pengiriman. Namun, kecuali disepakati lain, biaya penagihan akan dibebankan kepada pembeli.⁴⁴

Dalam jual beli, tujuan mengikatkan penjual kepada pembeli adalah untuk mengalihkan hak atas barang tersebut sehingga kepemilikan barang tersebut berpindah kepada pembeli. Ini harus dinyatakan dengan jelas dalam kontrak. Untuk mencapai tujuan ini, persyaratan pengiriman yang disepakati harus jelas dan pembeli harus dapat memiliki barang tersebut. Jika persyaratannya ambigu dan Anda tidak setuju tentang metode pengiriman, metode yang Anda gunakan tidak boleh merugikan pembeli. Jika hal itu menyebabkan kerugian, seperti biaya lebih, penjual bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Pasal 1477 KUHPerdara mengatur bahwa penyerahan harus dilakukan di tempat sasaran penjualan pada waktu jual beli, kecuali diperjanjikan lain. Dalam dua artikel di atas, bagian kalimat "kecuali jika disepakati lain" memberikan kesempatan kepada penjual dan pembeli untuk menyepakati opsi alternatif baik dari segi lokasi maupun biaya pengiriman properti tertentu. Menurut Pasal 1478 KUH Perdata, pembeli membayar dan menerima penyerahan barang. Menurut Pasal 1480 KUH Perdata, sudah sewajarnya meminta pembatalan berupa pengembalian uang dan ganti rugi yang diterima penjual setelah penyerahan dilakukan

⁴⁴ Ibid.

dan penjual tidak menyerahkan barang karena kelalaiannya. Setidaknya dalam bentuk minat. Menurut Pasal 1488 KUH Perdata, penjual berkewajiban mengembalikan harga barang yang diterimanya ditambah biaya-biaya yang telah dibayar oleh pembeli⁴⁵.

Menurut Pasal 1504 KUH Perdata, penjual wajib menjamin bahwa barang yang dijual penjual bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai kepraktisan. Oleh karena itu, jika pembeli menemukan cacat, dia tidak akan membeli atau membeli barang tersebut. Anda membelinya dengan harga murah. Kontrak penjualan memiliki dua kewajiban utama dari penjual kepada pembeli ketika harga barang dibayar oleh pembeli. Salah satunya adalah untuk menyerahkan barang yang diperdagangkan kepada pembeli, dan yang lainnya adalah untuk menerima atau menjamin pengiriman. Barang. Karena tujuan utama pembeli barang dagangan adalah untuk memiliki barang dagangan yang dibeli, kewajiban untuk menyerahkan barang dagangan yang diperdagangkan dari penjual kepada pembeli sudah diketahui dengan baik, tetapi kewajiban untuk menjamin barang dagangan yang dijual nanti akan saya jelaskan secara rinci.

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian tepat pada waktunya di tempat yang disepakati (Pasal 1513 KUHP). "Harga" berarti, tentu saja, jumlah total uang. Kalau tidak, misalnya dalam

⁴⁵ Ibid.

bentuk komoditas, perjanjian itu tentang barter, bukan jual beli. Jika harga merupakan suatu bentuk pelayanan, maka kontrak disebut juga kontrak karya. Kontrak penjualan adalah tentang barang di satu sisi dan uang di sisi lain. Berbagai jenis uang diperjualbelikan tidak hanya dalam mata uang rupiah tetapi juga di Indonesia, tetapi mata uang asing juga dapat diterima. Jika tidak ada yang ditentukan untuk ini (waktu dan tempat) pada saat penandatanganan kontrak, pembeli harus membayar tempat dan waktu pengiriman harus dilakukan sesuai dengan Pasal 1514 KUH Perdata⁴⁶.

Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat meminta pembatalan pembelian sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Namun, dalam hal penjual barang dan perlengkapan, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual akan dilakukan tanpa pemberitahuan demi hukum setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan untuk pengambilan barang yang dijual.⁵¹ Saat membeli atau menjual, harga harus diputuskan oleh kedua belah pihak, tetapi dapat diserahkan kepada pendapat pihak ketiga. Jika harga tidak dapat ditentukan oleh pihak ketiga, maka pembelian tidak akan dilakukan (Pasal 1465 KUHP). Artinya, kontrak penjualan yang harganya ditetapkan oleh pihak ketiga dianggap memiliki "kondisi genosida". Artinya akad baru akan

⁴⁶ Ibid.

terpenuhi ketika harga ditentukan oleh pihak ketiga. Jika tempat dan waktu pembayaran tidak ditentukan pada saat penandatanganan kontrak penjualan, pembeli wajib membayar di tempat dan waktu barang harus diserahkan sesuai dengan Pasal 1514 KUH Perdata. Pembeli wajib membayar bunga atas harga pembelian menurut Pasal 1515 KUH Perdata apabila penjualan atau pengalihan itu mengakibatkan akibat atau berbeda pendapat, sekalipun tidak ada perikatan.