



Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam kesepakatan Perjanjian Jual Beli Secara Lisan Menurut Hukum Perdata

Dea Mahara Saputri
Fakultas Hukum Universitas Pamulang
dosen02432@unpam.ac.id

Submission Track

Received: 10 Februari 2024, Revision: 23 Maret 2024, Accepted: 2 April 2024

Abstract

Buying and selling is a common form of transaction that is often carried out by people. Usually, a sale and purchase agreement is made verbally or in writing based on the agreement of the parties (seller and buyer). Talking about buying and selling transactions, it cannot be separated from the basic concept of agreement as contained in Article 1313 of the Civil Code which confirms that an agreement is an act by which one or more people bind themselves to one or more other people. The provisions governing agreements are contained in Book III of the Civil Code, which has an open nature, meaning that its provisions can be set aside, so that they only function to regulate. The open nature of the Civil Code is reflected in Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code which contains the principle of Freedom of Contract, meaning that every person is free to determine the form, type and content of the agreement. The agreement does not conflict with applicable laws and regulations, decency and submission in general. Therefore, every legal act, whether written or unwritten, must contain an element of justice for the parties entering into an agreement which will give rise to an agreement.

Keywords: Sale and Purchase, Agreement, Civil.

Abstrak

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Berbicara mengenai transaksi jual beli, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata, yang memiliki sifat terbuka artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka dari KUH Perdata ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena itu setiap perbuatan Hukum baik tertulis maupun Tidak tertulis harus memuat unsur keadilan bagi pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian yang akan menimbulkan suatu perikatan.

Kata Kunci : Jual Beli, Perjanjian, Perdata.

PENDAHULUAN

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).

Pada umumnya perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dibuat secara tertulis, di mana hak dan kewajiban antara para pihak jelas dan pasti secara tertulis. "Lain halnya apabila perjanjian tidak dibuat secara tertulis atau disebut dengan perjanjian lisan, para pihak akan sulit apabila suatu saat diperlukan pembuktian atas perjanjian lisan tersebut dalam hal terjadi wanprestasi. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari" (I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010:52). Dengan kata lain perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi. Sedangkan perjanjian tertulis lazimnya dilakukan di masyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta di bawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian.

Semakin berkembangnya masyarakat, akan semakin kritis pola pikir masyarakat dalam melakukan suatu hubungan hukum yang dituangkan ke dalam bentuk perjanjian. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tertulis maupun tidak tertulis/lisan harus diketahui akibat hukum yang akan timbul di kemudian hari. Secara teori, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hal pembuktian dibandingkan dengan perjanjian secara tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang

sempurna. Walaupun, pada kenyataannya dalam masyarakat, banyak perjanjian tertulis yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam praktik selama ini kita belum memiliki rumusan baku tentang perjanjian. Berbagai buku atau ketentuan undang-undang menggunakan istilah perjanjian dalam bentuk yang berbeda-beda seperti kontrak, perikatan, pertalian atau persetujuan".

Untuk memecahkan masalah tersebut harus ditinjau melalui aturan hukum yang berlaku agar setiap bentuk perjanjian jual beli memiliki perlindungan baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli. Kita bisa liat dalam segi perjanjian dan perikatan, secara teoritis disebutkan bahwa : "Dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan (*van verbinten*) tidak mendefinisikan tentang perikatan. Akan tetapi diawali dengan pasal 1233 BW mengenai sumber-sumber perikatan, yaitu *Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*. Dengan demikian kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan."

Menurut C. Asser, ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, yang menimbulkan hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak (Setiawan, 1987:49).

Menurut Agus Yudha Hernoko, "terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu :

- a. hubungan hukum, artinya perikatan yang dimaksud disini

- adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum
- b. bersifat harta kekayaan, artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika Hukum Harta Kekayaan (*Vermogensrecht*), maka hubungan yang terjalin antar para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.
 - c. para pihak, artinya dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subyek hukum
 - d. prestasi, artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi - kontra prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat Negara” (C. Asser, 1991:5).

Suatu perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis” (R. Subekti, 1987:4).

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan

persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Dari keterangan diatas bahwa perjanjian yang sudah disepakati para pihak berlaku mengikat atas dasar perjanjian akan menimbulkan perikatan. Bisa kita simpulkan mengenai kasus yang termuat dalam skripsi ini, antara pihak penjual dan pembeli harus beritikad baik untuk menjalankan kewajibannya dan berhak atas hak yang disepakati.

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian timbul disebabkan oleh karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Pendukung Perjanjian sekurang-kurangnya harus ada 2 (dua) orang tertentu. Masing-masing orang tersebut menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan seorang lagi sebagai pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. Maka sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari:

1. Individu sebagai *Persoon* yang bersangkutan.
 - a. Manusia tertentu.
 - b. Badan Hukum.

Jika Badan hukum yang menjadi subyek, perjanjian yang diikat bernama “perjanjian atas nama” atau *veerbintenls op naam*, dan kreditur yang bertindak sebagai penuntut disebut “tuntutan atas nama”.

2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu: misalnya seorang *bezitter* atas kapal. *Bezitter* ini dapat bertindak sebagai kreditur dalam suatu perjanjian. Kedudukannya sebagai

subyek kreditur bukan atasnama pemilik kapal inpersoon. Tapi atas nama persoon tadisebagai bezitter. Contoh lain, seorang menyewa rumah A. Penyewa bertindak atas keadaan dan kedudukannya sebagai penyewa rumah A, bukan atas nama A inpersoon, tapi atas nama A sebagai pemilik sesuai dengan keadaannya sebagai penyewa. Lebih nyata dapat dilihat pada Pasal 1576 KUHPerdato.

3. Persoon yang dapat diganti. Mengenai persoon kreditur yang "dapat diganti" atau *vervangbaar*, berarti kreditur yang menjadi subyek semula, telah ditetapkan dalam perjanjian (sewaktu-waktu dapat digantikan kedudukannya dengan kreditur baru). Perjanjian yang dapat diganti ini, dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian "*aan order*" atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian "*aan toonder*", perjanjian "atas nama" atau "kepada pemegang atau pembawa" pada surat-surat tagihan hutang. Sedangkan menurut KUHPerdato, pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam Pasal 1340, Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318, antara lain:

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
3. Pihak ketiga.

Bisa ditinjau kembali dalam perundang-undangan Hukum Perdata Indonesia bahwa perjanjian tetap memiliki kekuatan hukum yang sah walaupun dilakukan secara tidak tertulis. "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

METODE PENELITIAN

Metodologi yang penulis gunakan adalah metodologi hukum normatif. Penelitian normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum dengan menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Dalam penelitian hukum normatif ini, penulis mengumpulkan data berupa data-data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, Undang-Undang Hukum Perdata serta sumber kepustakaan lainnya.

PEMBAHASAN

Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Secara Lisan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata "(selanjutnya dituliskan KUH Perdata) merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH Perdata, Buku III, Bab II tentang Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik

khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama”.

Perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata) Pasal 1313 adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk didapatkan adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak sebagai subjek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun untuk tidak berbuat sesuatu. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis” (R. Subekti, 1996:1).

Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek menyebutkan “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. Berdasarkan rumusan tersebut, maka dalam suatu transaksi jual beli terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak.”

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian BW perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah (R. Subekti, 1987:2).

Persoalan yang sering dikemukakan dalam hubungan ini adalah, kapan saatnya kesepakatan itu terjadi?

Persoalan ini sebenarnya tidak akan timbul jika para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada disuatu tempat dan disitulah dicapai kata sepakat. Akan tetapi, nyatanya dalam pergaulan hukum dimasyarakat tidak selalu demikian, melainkan banyak perjanjian terjadi antara pihak melalui surat menyurat sehingga menimbulkan persoalan kapan saatnya kesepakatan itu terjadi. Hal itu penting dipersoalkan sebab untuk perjanjian-perjanjian yang tunduk pada azas konsensualitas, saat terjadinya kesepakatan merupakan saat terjadinya perjanjian.

Ada “empat teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan itu sebagai berikut :

- a. Uitings theorie (teori saat melahirkan kemauan)
Menurut teori ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain mulai menulis surat penerimaan.
- b. Verzend theorie (Teori saat mengirim surat penerimaan)
Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada si penawar.
- c. Ontvang theorie (teori saat menerima surat penerimaan)
Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan sampai dialamat sipenawar.
- d. Vernemings theorie (teori saat mengetahui surat penerimaan)
Menurut teori ini, perjanjian baru terjadi, apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu (Riduan Syahrani, 2006:206).
Menurut prof, Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH, ontvangs theorie

dan Vernemings theorie dapat dikawinkan sedemikian rupa, yaitu dalam keadaan biasa perjanjian harus dianggap terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat penawar (ontvangs theorie), tetapi dalam keadaan luar biasa kepada sipenawar diberikan kesempatan untuk membuktikan bahwa itu tidak mungkin dapat mengetahui isi surat penerimaan pada saat surat itu sampai di alamatnya, melainkan baru beberapa hari kemudian atau beberapa bulan kemudian, misalnya karena bepergian atau sakit keras” (Wirjono Prodjodikoro, 1973:28,29).

Yang menjadi persoalan pokok dalam hal ini adalah apakah pengertian perkataan sebab itu sebenarnya. Dari sejumlah interpretasi dan penjelasan para ahli, dapat disimpulkan bahwa pengertian perkataan sebab itu adalah sebagai berikut :

1. Perkataan sebab sebagai salah satu syarat perjanjian adalah sebab dalam pengertian ilmu pengetahuan hukum yang berbeda dengan ilmu pengetahuan lainnya.
2. Perkataan sebab itu bukan pula motif (desakan jiwa yang mendorong seseorang melakukan perbuatan tertentu) karena motif adalah soal bathin yang tidak diperdulikan oleh hukum.
3. Perkataan sebab secara letterlijk berasal dari oorzaak (bahasa belanda) atau causa (bahasa latin) yang menurut riwayatnya bahwa yang dimaksud dengan perkataan itu dalam perjanjian adalah tujuan yakni apa yang dimaksudkan oleh kedua pihak dengan

mengadakan perjanjian. Dengan perkataan lain sebab berarti isi perjanjian itu sendiri.

4. Kemungkinan perjanjian tanpa sebab yang dibayangkan dalam pasal 1335 BW adalah suatu kemungkinan yang tidak akan terjadi, karena perjanjian itu sendiri adalah isi bukan tempat yang harus diisi (Riduan Syahrani, 2006:210).

Persetujuan dari pihak yang mengikatkan diri dari perjanjian atau dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa kedua pihak mencapai kata sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian. “Persetujuan masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan secara diam-diam, harus bebas dari pengaruh atau tekanan seperti :

1. Paksaan (Pasal 1321 - 1328 KUHPerduta)
2. Kekhilafan
3. Penipuan”

Pihak-pihak dalam perjanjian jual beli menurut Burgerlijk Wetboek terdiri dari:

1. Penjual
Burgerlijk Wetboek mengatur kewajiban penjual yaitu sebagai berikut:
 - a. Penjual wajib menyatakan dengan tegas keinginannya dalam perjanjian, artinya apabila terdapat klausul dalam perjanjian yang tidak jelas dan dapat diartikan kedalam berbagai pengertian, maka harus ditafsirkan kedalam pengertian yang merugikan penjual (Pasal 1473 Burgerlijk Wetboek)
 - b. Penjual wajib menyerahkan barang dan juga menanggungnya (Pasal 1474 Burgerlijk Wetboek). Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pengalihan kekuasaan atas barang yang telah

dijual tersebut dari tangan penjual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (Pasal 1475 Burgerlijk Wetboek). Di dalam penyerahan barang ketentuan yang harus di perhatikan oleh penjual, antara lain:

1. Penyerahan barang ini dilakukan ditempat dimana barang berada pada waktu penjualan terjadi, kecuali di perjanjikan lain (Pasal 1477 Burgerlijk Wetboek)
2. Barang yang diserahkan harus dalam keadaan utuh seperti yang telah dinyatakan dalam perjanjian atau pada saat penjualan (Pasal 1481 jo Pasal 1483 Burgerlijk Wetboek)
3. Penjual wajib menyerahkan segala sesuatu yang menjadi perlengkapan untuk menggunakan barang yang telah di jualnya tersebut (Pasal 1482 Burgerlijk Wetboek)
4. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya sebelum pembeli membayar harganya (Pasal 1478 Burgerlijk Wetboek)
5. Penjual wajib menjamin pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram, serta bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (vide Pasal 1491, 1504, 1506, 1508, 1509 dan 1510 Burgerlijk Wetboek), akan tetapi penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan oleh pembeli (Pasal 1505 Burgerlijk Wetboek)
6. Penjual wajib menanggung kerugian yang diderita oleh

pembeli apabila ternyata barang yang telah diperjualbelikan tersebut harus disita atau harus diambil dari pembeli karena suatu sengketa, yang disebabkan tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu pada saat mengadakan perjanjian jual beli (Pasal 1492, 1495, 1496, 1497, 1499 Burgerlijk Wetboek)

7. Penjual diwajibkan bertanggung jawab terhadap segala sesuatu yang merupakan akibat langsung dari pembuatnya sehingga merugikan pembeli, walaupun didalam perjanjian ditentukan bahwa penjual tidak menanggung segala risiko dalam jual beli tersebut (Pasal 1494 Burgerlijk Wetboek)
8. Penjual wajib menggunakan biaya penyerahan barang artinya apabila dalam perjanjian ditentukan bahwa penyerahan dilakukan di gudang milik pembeli, maka biaya pengangkutan dari tempat penjual menuju gudang milik pembeli ditanggung oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dari gudang milik pembeli menuju ketempat pembeli ditanggung oleh pembeli (vide Pasal 1476 Burgerlijk Wetboek)
9. Penjual wajib mengembalikan harga barang dan biaya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembeli berhak membatalkan atau meniadakan pembelian (vide Pasal 1488 Burgerlijk Wetboek) dengan syarat

tuntutan tersebut harus dilakukan paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun setelah penyerahan barang (Pasal 1489 Burgerlijk Wetboek)

Burgerlijk Wetboek mengatur hak penjual yaitu sebagai “berikut:

- a. Penjual berhak menuntut pembayaran harga pada waktu dan tempat yang telah penyerahan bersama dalam perjanjian, pada tempat penyerahan barang dilakukan (vide Pasal 1513 jo Pasal 1514 Burgerlijk Wetboek)
- b. Penjual berhak atas pembayaran bunga dari harga pembelian, jika ternyata barang yang telah dijualnya menghasilkan pendapatan bagi pembeli (1515 Burgerlijk Wetboek)
- c. Penjual berhak menahan barangnya atau tidak menyerahkan kepada pembeli jika pembeli belum membayar harganya (Pasal 1478 Burgerlijk Wetboek)
- d. Baik penjual maupun pembeli berhak membuat persetujuan yang isinya memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam undang-undang ini, bahkan untuk membebaskan penjual dari tanggungan apapun (Pasal 1493 Burgerlijk Wetboek)
- e. Dalam hal barang yang telah dijual dalam keadaan menjadi pokok-pokok sengketa dan harus dilelangkan, sedangkan harga lelang lebih mahal dari harga yang telah dibayar oleh pembeli sehingga menguntungkan pembeli, maka penjual berhak

memperoleh uang sisa dari hasil pelelangan tersebut (Pasal 1497 ayat (2) Burgerlijk Wetboek)

- f. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Burgerlijk Wetboek
 - g. Penjual berhak membeli kembali barang yang telah dijualnya apabila telah diperjanjikan tersebut (Pasal 1519 Burgerlijk Wetboek)
2. Pembeli
- Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Burgerlijk Wetboek, pembeli memiliki kewajiban diantaranya:
- a. Pembeli mempunyai kewajiban utama yaitu membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian (Pasal 1513 Burgerlijk Wetboek)
 - b. Jika tempat pembayaran tidak ditentukan, pembeli berkewajiban untuk membayar harga barangnya ditempat penyerahan barang dilakukan (vide Pasal 1514 Burgerlijk Wetboek)
 - c. Pembeli diwajibkan menanggung biaya pengambilan barang, artinya apabila dalam perjanjian ditentukan bahwa penyerahan dilakukan di gudang milik pembeli, maka biaya pengambilan barang dari gudang menuju tempat pembeli ditanggung oleh pembeli, sedangkan biaya pengiriman dari tempat penjual menuju gudang milik pembeli

ditanggung oleh penjual (Pasal 1476 Burgerlijk Wetboek)

- d. Walaupun tidak diperjanjikan dengan tegas, pembeli diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian apabila barang yang dibelinya tersebut menghasilkan pendapatan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Burgerlijk Wetboek, pembeli memiliki hak diantaranya:

- a. Barang yang harus diserahkan kepada pembeli adalah dalam keadaan utuh seperti pada saat penjualan atau saat perjanjian diadakan dan sejak penyerahan barang, segala yang dihasilkan dari barang tersebut menjadi hak pembeli (Pasal 1481 dan Pasal 1483 Burgerlijk Wetboek).
- b. Pembeli berhak mendapatkan jaminan untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram. Serta jaminan terhadap cacat yang tersembunyi dan sebagainya, yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian (Pasal 1491, 1504, 1506, 1509, 1510 Burgerlijk Wetboek)
- c. Pembeli berhak menuntut pembatalan pembelian, jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena akibat kelalaian penjual (vide Pasal 1480 Burgerlijk Wetboek).
- d. Baik penjual maupun pembeli berhak membuat persetujuan yang isinya memperluas atau mengurangi kewajiban yang telah ditentukan dalam Burgerlijk Wetboek tersebut, bahkan untuk membebaskan penjual dari tanggungan apapun (Pasal 1493 Burgerlijk

Wetboek), namun demikian hal ini dibatasi oleh ketentuan yang terdapat dalam Pasal 5 huruf c Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.

- e. Jika barang yang telah dibeli oleh pembeli di ambil oleh orang lain karena suatu hal, maka berdasarkan Pasal 1456 Burgerlijk Wetboek adalah sebagai berikut:

1. Pembeli dapat menuntut pengembalian uang harga pembelian dari penjual.
2. Pembeli dapat menuntut pengembalian hasil yang diperoleh pembeli dari barang tersebut kepada penjual, apabila barang tersebut di ambil oleh orang lain beserta hasil-hasil yang diperolehnya.
3. Pembeli dapat menuntut penggantian biaya yang telah di keluarkannya untuk mengurus sengketa.
4. Pembeli juga dapat menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan dalam perjanjian jual beli tersebut.

Dari beberapa diuraikan di atas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli, maka perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dalam perjanjian jual beli ini biasanya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Menurut Subekti, penjual

mempunyai dua kewajiban pokok yaitu, pertama menyerahkan barangnya serta mungkin pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan tentram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi, kemudian kewajiban pembeli adalah untuk membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Lisan

Perjanjian boleh dilakukan oleh siapa saja, “antara orang yang satu dengan orang yang lain, maupun dilakukan antara orang perseorangan dengan badan hukum, hal ini disebabkan karena perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Perjanjian merupakan janji dari dua pihak atau lebih yang melakukan suatu perjanjian, sehingga tidak menutup kemungkinan janji-janji itu tidak terpenuhi. Prestasi dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Lawan kata dari prestasi adalah wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakannya prestasi atau janji atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian, yang merupakan pembelokan pelaksanaan perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu atau para pihak” (Munir Fuady, 2001:87).

Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun dengan cara lisan, dan tidak jarang dijumpai perjanjian yang dilakukan secara diam-diam. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, di pasar-pasar untuk

kebutuhan sehari-hari, hutang-piutang dengan sahabat, dan lain-lain. Bisa dikatakan bahwa perjanjian lisan sering dijumpai dalam perjanjian yang sederhana, dalam artian perjanjian yang tidak rumit hubungan hukumnya dan juga tidak menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Namun yang menjadi permasalahan yaitu bagaimana jika perjanjian lisan dipergunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi. Terlebih lagi, ketika diperkarakan di Pengadilan, pihak yang diduga melakukan wanprestasi melakukan pembelaan dengan cara tidak mengakui/menyangkal telah membuat perjanjian lisan tersebut.

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara mengenai perikatan, menjelaskan bahwa: “Perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.” Selanjutnya, Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.”

Berdasarkan ketentuan dalam “Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal”.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif.

Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya

(vernietigbaar = voidable) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian.

Walaupun pada dasarnya perjanjian ini dilakukan secara lisan atas dasar kesepakatan para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli, untuk mengikatkan dirinya melakukan sesuatu menurut kesepakatan yang telah disepakati bersama.

Perjanjian Lisan yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

Perjanjian yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak karena harus dilandasi dengan kata sepakat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik biasanya perjanjian secara lisan dibuat apabila isi perjanjiannya tergolong sederhana dan nilainya juga kecil.

PENUTUP

Kesimpulan

Perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur), dan hal terhadap mana pihak-berhak (kreditur) mempunyai hak. Pasal 1332 KUHPerdato menyebutkan bahwa hanya benda yang berada dalam perdagangan saja yang dapat menjadi

obyek suatu perjanjian jual beli. Dengan demikian obyek dari perjanjian jual beli tidak hanya benda yang berupa hak milik saja, tetapi benda yang menjadi kekuasaannya dandapat diperdagangkan, asalkan pada waktu penyerahan dapat ditentukan jenis dan jumlahnya. Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (Pasal 1338 KUH Perdata).

Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Saran

Perjanjian jual-beli merupakan jenis perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian jual-beli masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat. Perjanjian Lisan yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUH Perdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk

perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu ter-tulis atau lisan.

DAFTAR PUSTAKA

- Artadi, I Ketut dan Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar-Bali: Udayana University Press, 2010.
- Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta, 1987
- C. Asser, *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Dian Rakyat, 1991
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-4. Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, cet VII. Jakarta: Sumur Bandung, 1973.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2001.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.
- Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: PT. Alumni, 2006.
- Gostan Adhi Harahap. 2015. "Beberapa BatasanAsas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata". *DUNIA ILMU*. Vol.1, No. 1. Medan : CV. Way Grafika
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)
- Pasal 1320 KUHPerdata: Berikut Syarat Sah Perjanjian/Kontrak. Diakses dari <https://www.pengadaan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html>. Pada tanggal 19 Januari 2024. Pukul 13:34.