



# Perjanjian Jual Beli dan Tukar Menukar

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

Prof. R. Subekti, SH, mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian bertimbang balik di mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari problem hak milik tersebut.

*Esensialia* dalam perjanjian Jual Beli adalah barang dan harga

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".



# Perjanjian Jual Beli dan Tukar Menukar

Pasal 1474 KUHperdata menyebutkan dua kewajiban penjual, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya. Mengenai penyerahan barang diatur lebih lanjut oleh Pasal 1475 s/d Pasal 1490 KUHPerdata, sedangkan mengenai kewajiban menanggung diatur oleh Pasal 1491 KUHPerdata

Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang diartikan sebagai menyerahkan hak milik atas benda yang dijual.

Perjanjian jual beli menurut KUH Perdata bersifat obligator.

Sah dan tidaknya pemindahan hak milik tergantung pada dua hal, yaitu *pertama*, sahnyanya *title* yang menjadi dasar dilakukannya *levering* dan *kedua* dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*beschikkings beroegd*) terhadap barang yang *dilever*, yaitu pemilik barang atau orang yang dikuasakan olehnya.

Dalam hal terdapat cacat tersembunyi, pembeli mempunyai dua pilihan.

- a. Mengembalikan barang, uang dituntut (*action redhibiton*).
- b. Barangnya tetap dipegang, tetapi harganya dikurangi (*Action Quantiminoria*).



## Perjanjian Jual Beli dan Tukar Menukar

Kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh sesuatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian disebut "keadaan memaksa" ("overmatch", "force majeure").

Terdapat tiga peraturan mengenai risiko dalam jual beli:

- a. mengenai barang tertentu (Pasal 1460);
- b. mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461);
- c. mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462).

Menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1461 dan Pasal 1462 KUHPerdota risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan risiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada si pembeli.



# Perjanjian Tukar Menukar

Menurut Pasal 1541 KUHPerdara:

“Tukar menukar ialah suatu perjanjian, di mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”.

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian *konsensuil* dan *obligator* artinya perjanjian tersebut dapat dianggap sudah lahir dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya.

Yang dimaksud dengan “obligator” adalah ia belum memindahkan hak milik, tetapi baru pada tahap memberikan hak dan kewajiban.

Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Yang memindahkan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hak yang dinamakan “*leverling*” atau penyerahan hak milik secara yuridis.



# Perjanjian Tukar Menukar

Pasal 1542 KUHPerdota: segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi bahan tukar menukar. Jadi, obyek dalam perjanjian tukar menukar adalah barang dilawankan dengan barang atau dapat juga disebut dengan istilah barter.

Para pihak (subyek perjanjian tukar menukar) harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar menukar.

Kewajiban Penanggungan (*Vrijwaring*) dalam Perjanjian Tukar Menukar

- a. Penanggungan terhadap kenikmatan tenteram atas barang yang ditukarkan.
- b. Menanggung terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi.

Risiko dalam Perjanjian Tukar Menukar

Pasal 1545 KUHPerdota menyebutkan:

“Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar adalah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah berikan dalam tukar menukar”.



# Perjanjian Persekutuan

Persekutuan adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih untuk berusaha bersama-sama mencari keuntungan yang akan dicapai dengan jalan masing-masing memasukan sesuatu dalam suatu kekayaan bersama.

Hubungan antara para sekutu sebatas pada apa yang ditanamkan oleh masing-masing teman sekutu karena bentuknya ada yang memasukan uang, tenaga atau barang saja. Tanggung jawab para sekutu masing-masing terhadap pihak ke III, ditetapkan dalam Pasal 1643 KUHPerdato.

## **Berakhirnya Persekutuan**

Pasal 1646 KUHPerdato:

- a. lewat waktu yang ditentukan dalam pendirian persekutuan tersebut;
- b. masukannya barang atau diselesaikannya tugas pokok yang diperjanjikan;
- c. atas kehendak para pihak dalam sekutu;
- d. salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh di bawah pengampunan.



# PERJANJIAN HIBAH

Penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan hibah itu.

Jika dalam perjanjian hibah ditetapkan suatu syarat, maka si penerima bebas untuk menerima atau menolaknya. Sementara jika ada beban dalam suatu perjanjian hibah maka si penerima dibebani suatu kewajiban yang tidak dapat dihindarinya.

## **Kecakapan untuk Memberi dan Menerima Hibah**

Pemberi hibah harus seorang yang sudah dewasa dan segar pikirannya, pengecualian dalam hal yang bersangkutan belum berusia 21 tahun, sudah menikah dengan syarat “dibantu” oleh orang tua atau orang yang mengizinkannya untuk melangsungkan perkawinan.

Sementara penerima hibah, baik mereka yang belum dewasa dengan diwakili oleh orang tua atau walinya.

# PERJANJIAN HIBAH



## **Cara Menghibahkan**

a. Penghibahan benda tak bergerak.

Pasal 1682 KUHPerdota, suatu penghibahan harus dilakukan dengan membuat akta notaris; aktanya disimpan di kantor notaris.

b. Menghibahkan benda bergerak.

Pasal 1687 KUHPerdota, untuk penghibahan barang-barang bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang atas tunjuk dari tangan ke tangan lain, tidak memerlukan suatu akta, dan sah dengan penyerahan belaka kepada penerima hibah atau seorang pihak ke III yang menerima hibah atas nama pihak penerima hibah.

## **Cara Menghibah dan Penghapusan Hibah**

Pasa1 688 KUHPerdota, memberi kemungkinan untuk penarikan kembali hibah atau penghapusan dalam hal:

a. tidak d penuhi syarat-syarat untuk suatu penghibahan;

b. penerima hibah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang mengancam jiwa pemberi hibah, atau kejahatan lainnya;

c. penerima hibah menolak memberi tunjangan nafkah pada si penghibah setelah ia jatuh miskin.