BAB II

TINJAUAN TENTENG LEVERING SEBAGAI CARA UNTUK MEMPEROLEH HAK MILIK DALAM JUAL BELI MENURUT HUKUM PERDATA

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia memerlukan usaha-usaha yang dapat menghasilkan barang-barang yang diinginkannya, salah satunya adalah jual beli.

Pada awalnya manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melakukan aktivitas-aktivitas "tukar menukar barang (*barter*)"[1]. Namun seiring dengan perkembangan zaman, "dalam perniagaan dibutuhkan alat penukar barang yang lebih efektif untuk pembayaran atas suatu barang yang telah dibelinya. Dengan kenyataan yang seperti ini maka transaksi jual beli cukup menggunakan mata uang."[2]

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk barang yang dikehendaki secara suka rela. Hal ini sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan".[3]

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator saja, artinya bahwa: "Perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik

---

[1] Mustafa Kamal, *Fikih Islam*, h. 354
[2] *Ibid*, h, 341
[3] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h. 376

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli)”[4] yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atau barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya.

Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik. “Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.[5]

A. Pengertian *Levering* (Penyerahan)

Levering merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan *levering* merupakan cara yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang.

Yang dimaksud hak milik dalam KUHPerdata Pasal 570 adalah :

> Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dengan pembayaran ganti rugi.[6]

---

[4] Sudaryo Soimin, *Status Hak Pembebasan Tanah,* h. 94
[5] R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, h. 11
[6] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* h. 181

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Karena "di dalam hak milik juga ada fungsi sosial yang bermanfaat bagi orang lain".[7]

Perkataan *levering* mempunyai dua arti yaitu:

1. Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*)
2. Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*).[8]

Sedangkan *levering* menurut KUH Perdata Pasal 1475 "penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli."[9]

Melihat pengertian-pengertian *levering* di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *levering* merupakan perbuatan hukum yang ditempuh guna memindahkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli.

B. Macam-macam *Levering*

Sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa *levering* merupakan perbuatan hukum (*yuridis*) yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan dari penjual ke pembeli.

Kewajiban menyerahkan hak milik bagi penjual meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang

[7] Idris Ramulyo, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, h. 36
[8] Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, h.132
[9] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.379

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperjualbelikan . Hukum dalam arti luas adalah "rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang sebagai anggota masyarakat".[10]

Sedangkan yang dimaksud barang atau benda adalah "segala sesuatu yang dapat dikuasai dengan hak milik, tanpa mempedulikan jenis atau wujudnya".[11] Dalam hukum perdata secara umum benda dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu barang bergerak dan tidak bergerak, maka menurut pembagian benda, *levering* juga dibedakan menjadi dua macam, yaitu *levering* benda bergerak dan *levering* benda tak bergerak. Sebagaimana Pasal 504 KUHPerdata yang berbunyi "tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam kedua bagian berikut".[12]

1. *Levering* benda bergerak

   Dalam KUH Perdata benda bergerak dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak berwujud dan benda bergerak tidak berwujud. Adapun benda bergerak mempunyai sifat atau ciri-ciri dapat dipindah atau dipindahkan. Sebagaimana Pasal 509 yang berbunyi "kebendaan bergerak karena sifatnya adalah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan".[13]

   a. Benda bergerak berwujud

      Untuk benda bergerak berwujud, *levering nya* dilakukan dengan cara penyerahan bendanya kepada orang yang berhak menerima, yang

[10] Wirjono Pradjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, h.29
[11] Kartini Mulyadi, Gunawan Wijaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan dan Kebendaan Pada Umumnya*, h.31
[12] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.167
[13] *Ibid*, h.169

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disebut "penyerahan nyata" (*ferlejke levering*) atau dengan menyerahkan kunci di mana benda ini disimpan. Hal ini berdasarkan Pasal 612 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

"Penyerahan kebendaan bergerak yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan menyerahkan kunci- dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada."[14]

b. *Levering* benda bergerak tidak berwujud

Dalam KUHPerdata yang termasuk benda bergerak tidak berwujud adalah berupa hak-hak piutang. Sedangkan piutang itu sendiri dibedakan menjadi tiga macam yaitu piutang atas bawah (*aan toonder*), piutang atas nama (*op naam*) dan piutang atas pengganti (*aan order*).

1) *Levering* surat piutang atas bawa (*aan toonder*)

Menurut Pasal 613 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi :

"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 *indosemen"*[15].

Yang dimaksud dengan *levering* piutang atas bawa adalah dilakukan dengan penyerahan surat itu sendiri yang tentunya sudah

[14] *Ibid*, h.189
[15] *Ibid,* h. 189

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disepakati oleh pihak-pihak tertentu. Misalnya: "saham-saham dalam perseroan terbatas (PT)".[16]

2) *Levering* piutang atas pengganti (*aan onder*)

Menurut Pasal 613 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi seperti di atas. Maksudnya adalah penyerahannya dilakukan dengan menyerahkan surat disertai endosemen, yakni "dengan menulis dibalik surat piutang yang menyatakan kepada siapa surat piutang itu dialihkan. Misalnya cek-cek atau wesel".[17]

3) *Levering* surat piutang atas nama (*op naam*)

Menurut Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawa tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain."[18]

Levering surat piutang atas nama dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau di bawah tangan (*cassie*). Yang dimaksud adalah :

Penggantian kedudukan berpiutang dari kreditur lama yang dinamakan *cedent* kepada kreditur baru yang dinamakan cessionaries. Sedangkan debitur dinamakan *cessus.* Agar peralihan piutang ini berlaku terhadap kreditur, akta *cassie* itu harus diberitahukan

[16] A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata I*, h.240
[17] Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, h.134
[18] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* h. 189

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepadanya secara resmi. Hak piutang dianggap sudah beralih dari kreditur lama *(cedent)* kepada kreditur baru *(cessionaries)* pada saat akta *cassie* dibuat, tidak pada waktu *cassie* diberitahukan *cessus.*"[19]

Berbagai macam *levering* piutang di atas berdasarkan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi :

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.[20]

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu di beritahukan kepadanya, atau secara tertulis dan diakuinya.

"Penyerahan tiap-tiap piutang karena atas bawa dilakukan dengan menyerahkan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*"."[21]

2. *Levering* benda tidak bergerak

Dalam KUHPerdata Pasal 506, 507, 508 benda tidak bergerak banyak sekali macam dan cirinya. Namun dapat disimpulkan menjadi 3 golongan yaitu:

[19] Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, h. 134
[20] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Pardata,* h. 189
[21] *Ibid*, h.189

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. benda yang menurut sifatnya tak bergerak yang dibagi lagi menjadi 3 macam :

1) Tanah
2) Segala sesuatu yang menyatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar serta bercabang, seperti tumbuh-tumbuhan.
3) Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan di atas tanah itu karena tertanam dan terpaku, misalnya: pipa-pipa pabrik yang tertanam di tanah.

b. Benda yang menurut tujuan pemakaiannya pabrik bersatu dengan benda tidak bergerak, seperti :

1) Pada pabrik yaitu segala sesuatu yang dibutuhkan pabrik misalnya mesin.
2) Pada suatu perkebunan : yaitu segala sesuatu yang dipergunakan sebagai merabah tanah
3) Pada rumah kediaman: segala kaca, tulisan-tulisan dan lain-lain
4) Barang-barang reruntuhan dari sesuatu bangunan yang digunakan lagi untuk mendirikan bangunan.

c. Benda yang menurut undang-undang sebagai benda tidak bergerak seperti:

"Hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tidak bergerak".[22]

[22] Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, h.109

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tentang penyerahan barang tidak bergerak terdapat dua bentuk penyerahan yaitu "penyerahan senyatanya dan penyerahan secara yuridis".[23] Yang dimaksud penyerahan secara yuridis adalah membuat suatu surat penyerahan *(akta van transport)* yang harus terdaftar dalam daftar hak milik *(regiser eigendom)* yang disebut "balik nama".[24] Artinya dalam hal ini pihak-pihak terkait membuat akte. Biasanya dalam jual beli akte dibuat sementara terlebih dahulu karena sesudah itu ada akte lain. Hak ini dilakukan karena saat pembuatan persetujuan jual beli dan penyerahan barang membutuhkan waktu. Setelah adanya kesepakatan pembuatan perjanjian untuk memenuhi perikatan pada tanggal tertentu maka penjual dan pembeli membutuhkan pada harganya yang disebut "akta transport" yaitu "akta di mana pihak-pihak menuliskan kehendaknya penjual menerangkan menyerahkan barang dan pembeli menerangkan menerima barang".[25] Atau "akta yang dibuat pihak-pihak tertentu dengan maksud balik nama akta itu di kantor hipotik untuk memindahkan hak milik dari penjual ke pembeli".[26]

Penyerahan barang tidak bergerak di atas didasarkan atas Pasal 616 yang dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdata yang berbunyi :

---

[23] A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Pardata jilid II*, h. 288
[24] Suhardana, *Hukum Perdata I*, h.187
[25] A. Vollman, *Pengantar Studi Hukum Perdata I*, h.241
[26] A. Pitlo, *Tafsir Singkat Tentang Beberapa Bab Dalam Hukum Perdata*, h.49

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> "Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 ayat (1) dan (2)".[27]

Pasal 620 KUHPerdata ayat (1) berbunyi :

> Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta 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 *regrister*.[28]

Pasal 620 KUHPerdata ayat (2) berbunyi :

> Bersama-sama dengan pemindahan tersebut pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta/kutipan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.[29]

C. Pengertian Jual Beli Menurut KUH Perdata

Jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 yang berbunyi "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikutkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."[30] Perkataan jual beli menunjukkan bahwa "dari satu perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli."[31]

---

[27] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.189-190
[28] *Ibid*, 108
[29] *Ibid*, h.108
[30] *Ibid*, h.376
[31] R, Subekti, *Aneka Perjanjian*, h. 1

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan asas *konsensualisme* "(berasal dari kata *konsensus* yang berarti kesepakatan)"[32]yang menjiwai perjanjian dalam Hukum Perdata, bahwa perjanjian jual beli sudah lahir saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Adapun asas *konsensualisme* dalam jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."[33]

Dengan kesepakatan yang dimaksud adalah "bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang di kehendaki yang satu juga dikehendaki yang lainnya."[34]

Dari pengertian jual beli di atas terdapat kewajiban penting dalam jual beli antara lain:

1. Kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. Sebagaimana Pasal 1474 KUHPerdata yang berbunyi : "penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya"[35]
2. Kewajiban pihak pembeli yaitu membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Sebagaimana Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang

[32] *Ibid*, h. 3
[33] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h. 376
[34] R, Subekti, *Aneka Perjanjian, h.* 3
[35] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h. 379

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berbunyi “kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian.”[36] Hal ini berdasarkan KUHPerdata Pasal 1458 yang berbunyi :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.[37]

Mengenai harga dalam jual beli, merupakan salah satu yang penting dari persetujuan jual beli. Dan tentunya jual beli itu dilakukan dengan uang, walaupun tidak secara tegas dinyatakan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan jual beli tidak dilakukan dengan uang berada di luar jangkauan jual beli. “Apabila barang yang diperjualbelikan tidak dibayar dengan uang tetapi dibayar dengan barang, hal demikian bukanlah jual beli melainkan persetujuan tukar menukar barang atau barter.”[38]

Salah satu sifat dalam perjanjian jual beli, bahwa menurut Undang-undang hukum perdata, perjanjian jual beli hanya bersifat obligator saja,

artinya “perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak”[39] yaitu penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang

[36] *Ibid*, h. 375
[37] *Ibid, h.* 366
[38] Soedaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah,* h. 97
[39] R. Subekti, *Aneka Perjanjian,* h.11

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut hukum itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan.

D. Macam-macam Jual Beli

Macam-macam jual beli menurut KUHPerdata yaitu:

1. Jual beli atas percobaan

Apabila barang yang dijual dengan percobaan, maka kita menghadapi suatu persetujuan jual beli dengan syarat tangguh. Yang dimaksud syarat tangguh adalah "suatu perikatan yang jadi adanya tergantung kepada suatu peristiwa yang belum tentu akan terjadi contoh : jual beli lemari es, radio, televisi dan lain-lain."[40] Jual beli atas percobaan seperti dalam KUHPerdata Pasal 1463 yang berbunyi "jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh."[41]

[40] Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.17
[41] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.377

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Jual beli dengan pemberian panjar

Jual beli ini diatur dalam KUHPerdata Pasal 1464 yang berbunyi : “jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.[42]

3. Jual beli piutang dan hak-hak harga

Jual beli ini diatur dalam KUHPerdata dalam Pasal 1533 yang berbunyi : ”penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya sepertinya penanggulangan penanggungan hak istimewa dan hipotik-hipotik.”[43]

Menurut Pasal 1534 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa: “barang siapa menjual suatu piutang atau suatu hak bertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak-hak itu benar dan sesuatu diserahkannya, biarpun penjualan dilakukan tanpa janji penanggungan.”[44]

4. Jual beli dengan hak membeli kembali

Dalam jual beli ini “penjual diberi hak oleh pembeli untuk membeli kembali barang yang sudah dijualnya dengan mengembalikan harga yang telah dibayar oleh pembeli dengan penggantian biaya-biaya yang mungkin telah dikeluarkan oleh pembeli.”[45]

---

[42] *Ibid*, h.377
[43] *Ibid*, h.389
[44] *Ibid*, h.389
[45] *Ibid*, h. 389

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perlu diketahui bahwa hak untuk membeli kembali tidak boleh diminta untuk jangka waktu lebih lama dari ketentuan. Menurut KUHPerdata Pasal 1520 ayat 1 yang berbunyi :"hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun"[46]

Mengenai syarat untuk diberi hak membeli kembali, perlu dikemukakan dua hal yaitu:

1. Apabila yang dijual benda tak bergerak syarat tersebut berlaku juga terhadap pihak ketiga.[47] Hal ini sesuai dengan KUHPerdata Pasal 1523 yang berbunyi :

   Si penjual suatu benda tidak bergerak yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian kedua itu tidak disebutkan tentang janji tersebut."[48]
2. Apabila yang dijual itu benda bergerak maka syarat termaksud hanya berlaku terhadap pembeli pertama. "Umpama pembeli pertama menjual barang tersebut kepada pihak ketiga maka syarat itu tidak berlaku bagi pihak ketiga tersebut.[49]

E. Barang-barang yang Diperjual-belikan

Mengingat barang adalah salah satu unsur pokok dalam jual beli maka perjanjian jual beli tidak pernah terjadi jika tidak adanya barang. Sebagaimana

---

[46] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, h.386*
[47] Kartono, *Persetujuan Jual Beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.55
[48] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.387
[49] Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h.55

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang ditegaskan dalam KUHPerdata Pasal 1472 ayat (1) yang berbunyi : ”jika pada saat penjualan barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian adalah batal.”[50]

Bahkan apabila penjual mengetahui bahwa barang sudah ada kesepakatan tentang jenis maupun harganya mengalami kerusakan atau hilang yang merugikan pihak lain, maka si pembeli berhak meminta ganti atau menuntut secara hukum . Hal ini berdasarkan KUHPerdata Pasal 1365 yang berbunyi :”tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”[51]

Adapun barang yang menjadi obyek jual beli adalah “harta benda atau harta kekayaan atau segala sesuatu yang bernilai kekayaan”.[52] Hal ini berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1332 yang berbunyi : “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”[53] Selain itu barang yang dijadikan obyek jual beli minimal jenisnya sudah ditentukan, atau barang itu tidak pasti jumlahnya, namun hal ini tidak menjadi halangan persetujuan jual beli asal jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dapat dihitung. Sebagaimana Pasal 1333 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

[50] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* h.379
[51] *Ibid*, h.346
[52] Soedaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah,* h. 96
[53] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* 351

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang berbunyi : "suatu perjanjian harus mempunyai ciri tertentu sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya".[54]

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa "apa saja yang dapat dijadikan obyek persetujuan dengan sendirinya dapat dijadikan obyek jual beli'.[55]

Melihat uraian di atas berarti ada barang yang tidak dapat diperjualbelikan dan barang tersebut dapat dijadikan pokok persetujuan, termasuk juga jual beli, atau dengan kata lain barang-barang yang berada di luar perdagangan".[56]

Misalnya barang yang digunakan untuk kepentingan umum. Seperti jalan raya, pelabuhan terminal dan lain sebagainya.

F. *Levering* sebagai Cara untuk Memperoleh Hak Milik dalam Jual Beli menurut KUHPerdata

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian jual beli dalam KUHPerdata itu hanya bersifat "*obligator*" saja.Artinya "bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli)"[57] yaitu meletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya.

---

[54] *Ibid*, h. 341
[55] Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, h.96
[56] Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, h. 22
[57] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, h. 11

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut dalam KUHPerdata, jual beli belum memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli, tetapi hanya meletakkan kewajiban pada penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya. Adapun hak milik baru berpindah jika sudah dilakukan penyerahan *(levering)* barang tersebut. Hal ini berdasarkan Pasal 584 KUHPerdata yang berbunyi :

> Hak milik atas sesuatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk memiliki, dengan pendekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan baik menurut Undang-undang maupun surat wasiat dan dengan menunjukkan atau menyerahkan berdasarkan suatu peristiwa untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.[58]

Sedang yang dimaksud *levering* atau penyerahan menurut Pasal 1475 KUHPerdata yang berbunyi : "penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah ke dijual dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli".[59]

Adapun tentang cara penyerahan *(levering)* atas barang yang diperjualbelikan sudah dibahas panjang lebar pada pembahasan sebelumnya. Namun dapat digarisbawahi bahwa: "penyerahan hak milik benda tidak bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda itu."[60] Sedang "penyerahan hak milik atas benda tak bergerak tidak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda itu, tetapi juga harus dibuat surat penyerahan *(akta van transport)*yang harus dikutip dalam daftar hak milik."[61]

---

[58] . . . . . , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* h. 184
[59] *Ibid*, h. 46
[60] Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Islam,* h. 132
[61] *Ibid*, h. 132

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Melihat uraian di atas, jelaslah bahwa levering adalah salah satu cara perbuatan hukum yang harus ditempuh untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain atas barang dalam jual beli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id