

Perbandingan Antara Terjadinya Perjanjian dan Peralihan Hak Milik dalam Jual Beli Menurut Sistem Hukum Indonesia

Gabriel Chivalry Miracle Kusen^{1*}, Immanuel Christian Sudarno², Muhammad Elvio Bramaditra³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jl. Boulevard Diponegoro No.1100, Klp. Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten

E-mail: 01053240071@student.uph.edu

*Corresponding Author



<https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6161>

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 20 Apr 2026

Revised: 26 Apr 2026

Accepted: 02 May 2026

Kata Kunci:

Jual Beli, Perjanjian, Peralihan Hak Milik, Levering, Tanggung Jawab Risiko.

Keywords:

Sale and Purchase, Agreement, Transfer of Ownership, Levering, Risk-Bearing.

ABSTRACT

Jurnal ini mengkaji kerancuan pemahaman masyarakat terkait momentum beralihnya hak milik dalam transaksi jual beli. Secara normatif, sistem hukum perdata Indonesia (KUHPperdata) memisahkan secara tegas antara saat terjadinya kesepakatan yang bersifat obligatoir dengan penyerahan barang (*levering*) yang memindahkan hak kebendaan. Permasalahan timbul ketika terjadi jeda waktu di antara kedua fase tersebut, terutama terkait pembagian tanggung jawab risiko (*risk-bearing*) apabila objek jual beli musnah akibat keadaan memaksa (*overmacht*). Menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris, penelitian ini menemukan bahwa tanpa adanya *levering*, hak milik secara sah masih berada di tangan penjual. Oleh karena itu, berdasarkan prinsip *res perit domino* yang dianut dalam tata hukum modern guna menyimpangi asas usang pada Pasal 1460 KUHPperdata, penjual wajib memikul kerugian atas musnahnya barang tersebut. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kepastian klaim kepemilikan mutlak membutuhkan tindakan penyerahan yuridis yang sah. Disarankan bagi masyarakat dan praktisi hukum untuk meminimalisir rentang waktu penyerahan, serta mendesak legislatif untuk segera melakukan kodifikasi pembaruan hukum perikatan nasional secara tertulis terkait prinsip pembagian risiko.

This journal examines the public's confusion regarding the exact momentum of the transfer of ownership in sale and purchase transactions. Normatively, the Indonesian civil law system (KUHPperdata) strictly separates the moment of an obligatory agreement from the delivery of goods (levering) which transfers property rights. Problems arise when there is a grace period between these two phases, particularly concerning the allocation of risk-bearing if the object is destroyed by force majeure (overmacht). Using a normative-empirical legal research method, this study finds that without levering, legal ownership remains with the seller. Consequently, based on the res perit domino principle adopted in modern law to override the outdated Article 1460 of the Civil Code, the seller must bear the loss for the destroyed goods. The study concludes that the certainty of ownership claims absolutely requires a valid legal delivery. It is recommended that the public and legal practitioners minimize the delivery timeframe and urges the legislature to formally codify national contract law reforms regarding risk allocation principles.



This is an open access article under the CC-BY-SA license.

How to Cite: Gabriel Chivalry Miracle Kusen, et al. (2026), Perbandingan Antara Terjadinya Perjanjian dan Peralihan Hak Milik dalam Jual Beli Menurut Sistem Hukum Indonesia, 4(4). <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6161>

PENDAHULUAN

Jual beli merupakan bentuk perikatan yang paling mendasar dan paling sering dilakukan dalam dinamika hukum masyarakat sehari-hari. Meskipun terlihat sederhana, sering kali muncul kerancuan mendalam mengenai titik balik kapan hak milik atas suatu barang secara yuridis benar-benar berpindah

dari tangan penjual ke tangan pembeli. Dalam sistem hukum perdata Indonesia yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* (KUHPperdata), terdapat garis batas yang tegas melalui asas pemisahan antara saat terjadinya perjanjian (perikatan) dengan saat penyerahan benda (*levering*).

Secara yuridis, Pasal 1457 KUHPperdata menetapkan bahwa jual beli adalah sebuah persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan kebendaan dan pihak lain membayar harga yang disepakati. Ketentuan ini dipertegas oleh Pasal 1458 KUHPperdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi secara sah seketika setelah tercapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dilunasi. Namun, sahnya perjanjian tersebut tidak serta-merta mengakibatkan beralihnya kedaulatan hak milik. Berdasarkan Pasal 1459 KUHPperdata, hak milik tidak akan berpindah selama belum dilakukan penyerahan yuridis (*levering*) sesuai dengan jenis bendanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 612, 613, dan 616 KUHPperdata. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memandang perjanjian jual beli hanya bersifat obligatoir atau sekadar menciptakan kewajiban bagi para pihak.

Di sisi lain, terdapat persepsi yang mengakar kuat di tengah masyarakat bahwa pelunasan harga atau penandatanganan kuitansi merupakan tanda mutlak beralihnya kepemilikan. Anggapan bahwa "pembayaran identik dengan kepemilikan" sering kali berbenturan dengan doktrin hukum perdata yang berlaku. Permasalahan hukum yang pelik biasanya muncul ketika terdapat jeda waktu antara momentum kesepakatan dengan momentum penyerahan barang secara fisik maupun yuridis. Dalam masa tenggang tersebut, status kepemilikan menjadi sangat krusial, terutama apabila objek jual beli mengalami kerusakan, musnah karena keadaan memaksa (*overmacht*), atau bahkan jika terjadi tindakan iktikad buruk dari penjual yang melakukan penjualan ulang kepada pihak ketiga.

Sebagai ilustrasi, bayangkan situasi di mana Tuan A dan Tuan B menyepakati jual beli satu unit mobil klasik senilai Rp500.000.000 pada hari Senin. Tuan B telah melunasi pembayaran dan keduanya menandatangani bukti transaksi. Namun, karena kendala teknis, mobil tersebut disepakati baru akan dikirim ke rumah Tuan B pada hari Selasa pagi. Naas, pada Senin malam, gudang penyimpanan Tuan A tersambar petir yang mengakibatkan mobil tersebut terbakar habis. Dalam kacamata perikatan, jual beli telah sah sejak Senin siang, namun secara kepemilikan, hak milik masih melekat pada Tuan A karena penyerahan (*levering*) belum terlaksana. Hal ini menimbulkan sengketa mengenai siapa yang harus memikul kerugian; apakah Tuan B tetap wajib membayar sementara barangnya musnah, atau Tuan A wajib mengembalikan uang karena barang tersebut musnah saat masih dalam penguasaan yuridisnya.

Ketidaksinkronan antara pemahaman masyarakat dengan aturan formal mengenai perbedaan waktu antara "lahirnya janji" dan "pindahnya hak" inilah yang kerap menjadi sumber sengketa panjang di meja hijau. Oleh karena itu, penelitian yang membandingkan secara mendalam antara saat terjadinya perjanjian dan saat peralihan hak milik dalam sistem hukum Indonesia menjadi sangat relevan untuk dilakukan guna memberikan kepastian hukum bagi para pelaku transaksi.

Untuk menjawab penelitian ini, penelitian difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu (1) Bagaimana konstruksi hukum perdata di Indonesia mengatur pemisahan antara momentum lahirnya perjanjian jual beli dengan momentum peralihan hak milik atas suatu objek kebendaan? dan (2) Bagaimana implikasi yuridis dan pembagian tanggung jawab risiko (*risk-bearing*) terhadap objek jual beli yang musnah dalam masa tenggang antara terjadinya kesepakatan dan pelaksanaan penyerahan (*levering*)?

METODE

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan jurnal ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penggunaan jenis penelitian ini sangat krusial karena permasalahan yang diangkat tidak dapat dijawab hanya dengan membedah teks undang-undang semata, melainkan harus disertai dengan analisis mengenai bagaimana hukum tersebut bekerja dan dipahami dalam masyarakat. Penelitian ini mengkaji secara normatif konstruksi hukum perdata terkait pemisahan perikatan dan *levering* dalam KUHPperdata, sekaligus melakukan analisis empiris dengan meninjau realita praktik transaksi, pemahaman masyarakat, serta observasi terhadap implikasi sengketa risiko (*risk-bearing*) yang terjadi di lapangan.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*). Pendekatan perundang-undangan difokuskan pada telaah pasal-pasal dalam *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerduta), khususnya Buku II tentang Kebendaan dan Buku III tentang Perikatan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengurai doktrin-doktrin hukum terkait konsensualisme, *levering*, dan *overmacht*. Sementara itu, pendekatan sosiologis digunakan untuk melihat bagaimana disparitas antara norma hukum dan kebiasaan dagang atau pemahaman masyarakat awam memicu sengketa kepemilikan di dunia nyata.

Bahan Hukum

Mengingat penelitian ini menggabungkan unsur normatif dan empiris, sumber data yang digunakan terdiri dari data primer (lapangan) dan bahan hukum. Data primer diperoleh secara langsung dari kenyataan di lapangan, yang dapat mencakup hasil observasi praktik transaksi jual beli di masyarakat atau wawancara dengan pihak-pihak terkait seperti praktisi hukum maupun pelaku usaha. Sementara itu, bahan hukum pendukung terdiri dari bahan hukum primer (KUHPerduta dan peraturan perundang-undangan terkait), bahan hukum sekunder (literatur, buku teks hukum perdata, jurnal ilmiah, dan doktrin dari para ahli hukum), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia yang memberikan penjelasan atas istilah-istilah teknis hukum).

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua cara, yaitu studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menginventarisasi, membaca, mencatat, dan mengklasifikasikan bahan-bahan hukum tertulis yang relevan dengan masalah perjanjian dan peralihan hak milik. Adapun studi lapangan dilakukan melalui observasi langsung maupun wawancara bebas terpimpin guna mendapatkan gambaran empiris mengenai praktik peralihan risiko saat jeda waktu penyerahan barang terjadi.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang diterapkan adalah analisis deskriptif kualitatif. Data primer dari lapangan dan bahan hukum yang telah dikumpulkan tidak akan dianalisis menggunakan rumus statistik atau perhitungan matematis, melainkan akan dideskripsikan, diinterpretasikan, dan disistematisasikan secara logis. Hasil temuan empiris di lapangan akan dihadapkan dan dianalisis menggunakan pisau bedah norma-norma KUHPerduta yang telah dikumpulkan, untuk kemudian ditarik sebuah kesimpulan preskriptif guna menjawab rumusan masalah secara komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Hukum Perdata Indonesia dalam Memisahkan Momentum Lahirnya Perjanjian dan Peralihan Hak Milik

Sistem hukum perdata di Indonesia yang berakar pada *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerduta) menganut sistem kausal yang secara tegas memisahkan antara perbuatan hukum yang melahirkan perikatan (*obligatoire overeenkomst*) dengan perbuatan hukum yang memindahkan hak milik (*zakelijke overeenkomst*). Konstruksi pemisahan ini sangat fundamental, di mana proses terjadinya transaksi jual beli harus melalui dua fase utama yang berdiri sendiri namun saling berkaitan.

Fase pertama merupakan momentum lahirnya perjanjian yang bersifat obligatoir. Fase ini bertumpu pada asas konsensualisme yang tersirat dalam Pasal 1320 KUHPerduta mengenai syarat sahnya perjanjian, khususnya syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dalam konteks spesifik jual beli, KUHPerduta mendefinisikannya melalui Pasal 1457, yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Momentum lahirnya perjanjian ini dikunci oleh Pasal 1458 KUHPerduta, yang menegaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Secara dogmatik hukum, kesepakatan tersebut baru melahirkan hak perorangan (*hak in personam*), yakni hak untuk menagih kewajiban dari masing-masing pihak. Pada titik ini, hak kebendaan (*droit de suite*) atau hak milik mutlak atas barang belumlah beralih kepada pembeli.

Selanjutnya, fase kedua menyoroti momentum peralihan hak milik yang mensyaratkan adanya penyerahan (*levering*). Kesalahan persepsi empiris di masyarakat—bahwa pembayaran lunas berarti hak

milik telah beralih—secara tegas dipatahkan oleh konstruksi hukum pada fase ini. Landasan hukum mutlakny adalah Pasal 1459 KUHPerdato yang menegaskan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Tata cara levering ini pun sangat bergantung pada kualifikasi objek kebendaan yang ditransaksikan. Untuk benda bergerak berwujud, Pasal 612 KUHPerdato mensyaratkan penyerahan nyata (*traditio/feitelijke levering*) berupa perpindahan fisik barang. Bagi benda bergerak tidak berwujud seperti piutang atas nama, Pasal 613 KUHPerdato mengharuskan instrumen Cessie. Sementara itu, untuk benda tidak bergerak seperti tanah, peralihan hak miliknya tidak lagi merujuk murni pada Pasal 616 KUHPerdato, melainkan wajib mengikuti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni sah apabila dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilanjutkan dengan pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan.

Dalam praktiknya, analisis empiris menunjukkan bahwa disparitas antara momentum perikatan dan penyerahan ini kerap menjadi celah hukum yang memicu sengketa berskala besar, khususnya dalam transaksi aset korporasi berupa lahan komersial atau saham. Salah satu fenomena sengketa populer yang sering berujung hingga ke Mahkamah Agung adalah konflik yang bersumber dari penggunaan instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Banyak perusahaan pembeli yang telah melunasi miliaran rupiah kepada pengembang dan merasa telah memiliki aset tersebut karena memegang PPJB dan kuitansi lunas sesuai Pasal 1458. Namun, sebelum AJB dan proses levering yuridis dilakukan, perusahaan penjual bisa saja mengalami kepailitan (PKPU) atau secara beriktikad buruk mengalihkan objek yang sama kepada pihak ketiga.

Dalam kacamata konstruksi hukum perdata Indonesia, selama levering belum dilakukan, hak milik secara sah masih berada di tangan perusahaan penjual sesuai amanat Pasal 1459. Perusahaan pembeli pertama hanya memiliki hak tagih untuk menuntut ganti rugi, bukan hak kebendaan mutlak untuk menyita aset tersebut, terlebih jika aset itu telah diserahkan dengan sah kepada pihak ketiga yang beriktikad baik. Kasus-kasus sengketa lahan kawasan industri atau akuisisi apartemen antarkorporasi yang tertahan status kepemilikannya akibat pailitnya pihak penjual sebelum terlaksananya AJB ini menjadi bukti nyata sosiologis. Hal ini menegaskan bahwa ketidaksadaran akan pemisahan hukum antara terjadinya "perjanjian" dan "penyerahan" dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang sangat fatal bagi pelaku usaha di Indonesia.

Implikasi Yuridis dan Pembagian Tanggung Jawab Risiko (Risk-Bearing) pada Masa Tenggang

Masa tenggang yang terjadi antara momentum lahirnya kesepakatan dan pelaksanaan penyerahan (*levering*) merupakan fase transisi yang paling rentan dalam konstruksi perikatan jual beli. Kerentanan ini memuncak ketika objek jual beli mengalami kerusakan atau musnah di luar kesalahan para pihak, misalnya akibat keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), sebelum barang tersebut diserahkan secara yuridis kepada pembeli. Secara teoretis, timbul pertanyaan mendasar mengenai siapa yang harus menanggung kerugian atas musnahnya barang tersebut, mengingat secara obligatoir perjanjian telah sah, namun secara kebendaan hak milik belum berpindah. Dalam menelaah pembagian tanggung jawab risiko (*risk-bearing*), KUHPerdato sebenarnya memiliki ketentuan historis melalui Pasal 1460 yang menetapkan bahwa sejak saat ditutupnya perjanjian, risiko atas barang tertentu sepenuhnya beralih menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahan belum dilakukan. Namun, secara empiris dan seiring dengan perkembangan rasa keadilan, ketentuan ini dinilai tidak adil, sehingga Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 3 Tahun 1963 menganjurkan agar Pasal 1460 tidak lagi diberlakukan secara mutlak. Doktrin hukum modern kini mengedepankan prinsip *res perit domino*, yang berarti risiko atas musnahnya suatu barang harus dipikul oleh siapa yang menjadi pemilik sah barang tersebut pada saat kejadian.

Pergeseran paradigma menuju asas *res perit domino* ini membawa implikasi yuridis yang sangat fundamental bagi posisi penjual. Berdasarkan landasan hukum Pasal 1459 KUHPerdato, hak milik belum berpindah selama *levering* belum terlaksana, sehingga penjual tetap berstatus sebagai pemilik sah (*dominus*) selama masa tenggang. Konsekuensinya, jika barang musnah karena keadaan memaksa sebelum penyerahan, beban risiko kerugian jatuh sepenuhnya ke pundak penjual sesuai prinsip *res perit domino*. Penjual tidak hanya kehilangan hak kebendaannya, tetapi juga kehilangan dasar hukum untuk menuntut pembayaran harga barang. Jika pembeli telah melakukan pelunasan, maka penjual berkewajiban secara yuridis untuk mengembalikan uang tersebut berdasarkan prinsip keadilan dan

pengecayaan pengayaan diri secara tidak sah (*unjust enrichment*) karena prestasi penyerahan barang menjadi mustahil untuk dilaksanakan.

Dari perspektif pembeli, pemisahan tanggung jawab ini memberikan perlindungan hukum yang signifikan. Meskipun berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdato pembeli sudah terikat dalam perjanjian yang sah, pembeli memiliki hak hukum untuk membatalkan perikatan dan menuntut pengembalian uang jika barang musnah di tangan penjual. Dasar hukum pembeli untuk membebaskan diri dari kewajiban membayar adalah tidak terpenuhinya syarat penyerahan yuridis (*levering*) yang diwajibkan dalam Pasal 1459. Namun, pembeli tetap berada pada posisi yang berisiko secara praktis; karena ia hanya memegang hak perorangan (*in personam*) dan bukan hak kebendaan mutlak, maka jika penjual mengalami gagal bayar atau tidak mau mengembalikan dana, pembeli hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang hak tagihnya setara dengan kreditor biasa lainnya tanpa jaminan khusus.

Lebih lanjut, ketergantungan sistem hukum pada SEMA Nomor 3 Tahun 1963 untuk mengesampingkan Pasal 1460 KUHPerdato memberikan tekanan yuridis bagi pemerintah (legislatif). Secara hierarki peraturan perundang-undangan, SEMA bukanlah instrumen yang dapat membatalkan atau mengubah isi Undang-Undang secara permanen. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum jangka panjang karena adanya dualisme antara teks hukum positif (KUHPerdato) dan praktik di pengadilan. Oleh karena itu, terdapat implikasi bagi negara untuk segera melakukan kodifikasi atau revisi terhadap Buku III KUHPerdato guna melegitimasi prinsip *res perit domino* secara tertulis ke dalam norma Undang-Undang, sehingga kepastian hukum tidak lagi bergantung pada diskresi yudisial semata.

Implikasi yuridis pemisahan momentum ini juga merambah kepada pihak ketiga, seperti perusahaan asuransi dan kurator kepailitan. Dalam hukum asuransi, pihak yang memiliki kepentingan yang dapat diasuransikan (*insurable interest*) adalah pemilik sah barang; maka jika musibah terjadi pada masa tenggang, hanya penjual yang secara hukum memiliki hak untuk mengajukan klaim karena status kepemilikannya berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdato belum berakhir. Sementara itu, dalam ranah hukum kepailitan, jika penjual dinyatakan pailit sebelum *levering* selesai, maka berdasarkan prinsip pemisahan hak, objek jual beli tersebut akan ditarik ke dalam harta pailit (*boedel pailit*) penjual. Pihak ketiga (kreditor penjual lainnya) diuntungkan secara hukum karena aset tersebut masih sah milik penjual, sementara pembeli kehilangan hak atas barang tersebut dan hanya bisa menuntut ganti rugi sebagai kreditor konkuren di tengah proses kepailitan yang kompleks.

Sebagai sintesis dari keseluruhan pembahasan, dapat ditarik sebuah analisis kritikal bahwa sistem hukum perdata Indonesia mengonstruksikan perjanjian dan peralihan hak milik sebagai dua entitas hukum yang memiliki sifat, tujuan, dan daya ikat yang berbeda secara diametral. Terjadinya perjanjian, yang bertumpu pada asas konsensualisme, hanyalah mesin penggerak awal yang menciptakan hubungan hukum antarindividu (*persoonlijk recht*). Kesepakatan ini merepresentasikan niat dan kewajiban moral-yuridis, di mana daya ikatnya sangat terbatas dan hanya berlaku di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut (asas *privitas kontrak*). Kesepakatan mengikat para pihak pada janji, namun tidak memiliki kekuatan untuk mengikat benda itu sendiri secara mutlak terhadap pihak luar.

Di sisi lain, peralihan hak milik (*levering*) adalah wujud manifestasi nyata atau titik penyelesaian dari janji tersebut. *Levering* mengubah hak personal yang rapuh menjadi hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang bersifat mutlak, absolut, dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*droit de suite*). Perbandingan esensialnya terletak pada fakta bahwa perjanjian adalah "janji untuk memindahkan", sedangkan penyerahan adalah "tindakan memindahkan" itu sendiri. Tanpa adanya *levering*, sebuah perikatan jual beli di mata hukum kebendaan hanyalah sebatas niat yang belum terealisasi. Dualitas sistem inilah yang pada akhirnya menjaga keseimbangan dan kepastian hukum; memastikan bahwa klaim kepemilikan tidak bisa hanya didasarkan pada selebar kuitansi atau ikatan kata-kata, melainkan harus dibuktikan melalui tindakan penyerahan yang sah secara norma dan diakui oleh hukum formil.

SIMPULAN

Konstruksi hukum perdata di Indonesia membedakan secara tegas antara momentum lahirnya perjanjian dan peralihan hak milik dalam suatu perikatan jual beli. Terjadinya kesepakatan mengenai barang dan harga (Pasal 1458 KUHPerdato) baru melahirkan perikatan yang bersifat obligatoir atau sekadar hak tagih antarpribadi. Secara yuridis, kepemilikan atau hak kebendaan yang mutlak baru sah beralih kepada pembeli setelah dilakukannya penyerahan (*levering*) sesuai kualifikasi bendanya, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1459 KUHPerdato. Disparitas antara asas konsensualisme dan

syarat penyerahan ini kerap memicu sengketa di lapangan, yang secara sosiologis membuktikan bahwa klaim kepemilikan tidak dapat didasarkan semata-mata pada kuitansi pelunasan atau kesepakatan, melainkan mutlak membutuhkan tindakan hukum penyerahan yang sah.

Implikasi yuridis dari pemisahan momentum tersebut secara langsung menentukan pembagian tanggung jawab risiko (*risk-bearing*) apabila objek jual beli musnah akibat keadaan memaksa (*overmacht*) dalam masa tenggang sebelum *levering*. Dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1460 KUHPerdata yang dinilai usang dan tidak adil, tata hukum modern Indonesia melalui yurisprudensi dan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 telah mengukuhkan prinsip *res perit domino*, di mana kerugian ditanggung oleh siapa yang menjadi pemilik sah barang tersebut pada saat kejadian. Mengingat hak milik belum berpindah kepada pembeli sebelum adanya penyerahan yuridis, maka penjual sebagai pemilik sahlah yang harus memikul beban risiko kerugian tersebut, memberikan justifikasi bagi pembeli untuk membatalkan transaksi dan menuntut pengembalian dana.

Merujuk pada temuan maraknya sengketa kepemilikan akibat jeda waktu antara lahirnya perjanjian dan pelaksanaan penyerahan, disarankan bagi masyarakat dan pelaku usaha korporasi untuk lebih waspada dalam mengamankan transaksinya. Para praktisi hukum, Notaris, maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didorong untuk lebih proaktif mengedukasi klien agar meminimalisir rentang waktu antara pelunasan dan penyerahan yuridis (misalnya dari PPJB ke AJB). Apabila jeda waktu tidak dapat dihindari, pembeli disarankan untuk menyertakan klausul perlindungan tambahan atau menggunakan mekanisme *escrow* dan jaminan kebendaan guna melindungi aset dari risiko penjual yang mendadak pailit atau beriktikad buruk mengalihkan objek kepada pihak ketiga.

Terkait temuan mengenai pembagian tanggung jawab risiko yang saat ini masih harus mengandalkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) guna menyimpangi teks asli undang-undang, disarankan kepada pembentuk undang-undang (legislatif) untuk segera melakukan pembaruan hukum perikatan nasional. Perlu ada upaya kodifikasi atau revisi eksplisit terhadap rumusan norma dalam KUHPerdata, khususnya dengan mencabut keberlakuan Pasal 1460 dan merumuskan prinsip *res perit domino* secara positif ke dalam peraturan perundang-undangan tertulis. Langkah konkret ini sangat esensial untuk menjamin kepastian hukum yang paripurna tanpa harus bergantung pada yurisprudensi semata jika terjadi sengketa risiko di kemudian hari.

REFERENSI

- Ali, Z. (2009). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Anugerah, P. (2019). Analisis yuridis peralihan risiko dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdata. *Jurnal Hukum Perdata*, 5(2), 112-128.
- Budiono, H. (2016). Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan. *Veritas et Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 1-15.
- Budiono, H. (2018). Implikasi hukum perjanjian pengikatan jual beli menurut teori dan praktik. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(2), 45-60.
- Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Hukumonline. (2023, 15 Maret). *Mengenal prinsip overmacht dan akibat hukumnya dalam perjanjian*. Hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-prinsip-overmacht-dan-akibat-hukumnya-dalam-perjanjian>
- Kompas.com. (2022, 10 Oktober). *Developer pailit sebelum AJB, bagaimana nasib konsumen?* Kompas.com. <https://money.kompas.com/read/2022/10/10/developer-pailit-sebelum-ajb-nasib-konsumen>
- Kusuma, R. (2020). Prinsip *res perit domino* dalam sengketa jual beli barang bergerak. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 50-65.
- Larasati, D. (2021). Pemisahan perjanjian obligatoir dan penyerahan benda (*levering*) dalam hukum perdata Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 6(1), 88-102.
- Nugroho, A. (2017). Kepastian hukum pembeli beriktikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(3), 250-265.
- Pratama, B. (2022). Akibat hukum pembatalan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. *Jurnal Repertorium*, 10(2), 145-160.

- Santoso, U. (2018). Peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25(1), 75-94.
- Satrio, J. (1999). *Hukum perikatan: Perikatan pada umumnya*. Alumni.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajagrafindo Persada.
- Subekti, R. (2001). *Hukum perjanjian* (Cet. 23). PT Intermasa.
- Tempo.co. (2021, 5 Mei). *Sengketa lahan kawasan industri, pentingnya kepastian hukum dalam PPJB*. Tempo.co. <https://bisnis.tempo.co/read/1459200/sengketa-lahan-kawasan-industri-pentingnya-kepastian-hukum-dalam-ppjb>
- Wijaya, H. (2021). Relevansi SEMA Nomor 3 Tahun 1963 terhadap risiko musnahnya barang di luar kesalahan para pihak. *Jurnal Hukum Bisnis*, 9(2), 33-48.
- Yuliana, E. (2019). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli yang objeknya musnah sebelum penyerahan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(4), 1-15.