

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Dasar Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling banyak dilakukan dalam praktik kehidupan masyarakat karena berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan ekonomi. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli dipahami sebagai suatu hubungan hukum yang bersifat timbal balik, di mana penjual berkewajiban menyerahkan suatu benda dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Hubungan tersebut menimbulkan perikatan yang melahirkan hak dan kewajiban secara seimbang bagi para pihak.⁸

Secara normatif, pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa 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.⁹ Rumusan ini menegaskan bahwa unsur esensial jual beli terletak pada kesepakatan mengenai barang dan harga. Tanpa adanya kesepakatan tersebut, perjanjian belum lahir secara hukum karena belum terpenuhi asas konsensualisme.¹⁰

⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 49.

⁹ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1457.

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 24.

Dalam doktrin hukum kontrak, jual beli termasuk dalam perjanjian konsensual yang lahir sejak tercapainya kata sepakat para pihak, tanpa mensyaratkan bentuk tertentu kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.¹¹ Seiring perkembangan teknologi informasi, objek jual beli tidak lagi terbatas pada benda berwujud, tetapi juga mencakup benda tidak berwujud seperti hak akses akun digital. Meskipun medium transaksinya berubah melalui sistem elektronik, substansi hubungan hukumnya tetap tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdota dan peraturan terkait transaksi elektronik.¹²

2. Unsur dan Syarat Sah Jual Beli

Sebagai bagian dari hukum perjanjian, jual beli harus memenuhi unsur-unsur pokok agar memiliki kekuatan mengikat. Unsur tersebut meliputi adanya para pihak, objek tertentu, dan harga sebagai prestasi timbal balik.¹³ Ketiga unsur ini membentuk struktur dasar hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli.

Di samping unsur tersebut, sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yang mensyaratkan empat hal, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.¹⁴ Doktrin hukum perdata membedakan syarat tersebut menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.

¹¹ Hendi Sastra Putra, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Bukuloka Literasi Bangsa, 2026), hlm. 37.

¹² Edmon Makarim, *Hukum Telematika dan Perlindungan Data Pribadi di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 112.

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak*, hlm. 52.

¹⁴ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.¹⁵

Kesepakatan harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kecakapan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Objek tertentu mensyaratkan adanya kejelasan mengenai barang atau hak yang diperjanjikan, sedangkan sebab yang halal menghendaki agar isi dan tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁶

Dalam konteks transaksi elektronik, keberlakuan kontrak elektronik ditegaskan dalam Pasal 18 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik yang menyatakan bahwa kontrak elektronik mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian.¹⁷ Dengan demikian, transaksi jual beli dalam transaksi daring tetap harus memenuhi unsur dan syarat sah sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata Indonesia.

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Dalam perjanjian jual beli, penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang yang diperjualbelikan dan menjamin pembeli dapat menikmati barang tersebut secara tenteram tanpa gangguan dari pihak

¹⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, hlm. 35.

¹⁶ Hendi Sastra Putra, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Bukuloka Literasi Bangsa, 2026), hlm 45

¹⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, Pasal 18.

ketiga.¹⁸ Selain itu, penjual juga wajib menjamin bahwa barang bebas dari cacat tersembunyi yang dapat mengurangi nilai atau manfaatnya.¹⁹

Pembeli berkewajiban membayar harga pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan.²⁰ Pembayaran harga merupakan prestasi utama pembeli sebagai imbalan atas penyerahan barang oleh penjual. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan hak bagi pihak lain untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, atau ganti rugi sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang perikatan.²¹

Dalam doktrin hukum kontrak, pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut harus dilandasi asas itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.²² Asas ini menghendaki agar para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, patut, dan tidak menyalahgunakan keadaan. Prinsip tersebut relevan dalam transaksi daring yang melibatkan objek digital maupun perantara pembayaran, karena risiko penyalahgunaan dan sengketa relatif lebih tinggi dibanding transaksi konvensional.

Dengan demikian, pemahaman mengenai konsep dasar jual beli, unsur dan syarat sahnya, serta hak dan kewajiban para pihak menjadi fondasi normatif dalam menilai keabsahan dan pertanggungjawaban hukum dalam praktik jual beli dalam transaksi melalui forum daring.

¹⁸ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1474.

¹⁹ Ibid., Pasal 1504

²⁰ Ibid., Pasal 1513.

²¹ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1239.

²² Ibid., Pasal 1338 ayat (3).

B. Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan institusi hukum yang memiliki kedudukan sentral dalam hukum perdata. Melalui perjanjian, hubungan hukum antarindividu atau antarentitas dapat dibentuk secara sah dan mengikat, sehingga menciptakan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak. Keberadaan perjanjian tidak hanya penting dalam konteks hukum formal, tetapi juga menjadi fondasi bagi berbagai aktivitas sosial dan ekonomi dalam kehidupan masyarakat *modern*.²³

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁴ Rumusan ini menunjukkan bahwa inti perjanjian terletak pada adanya kesepakatan kehendak para pihak. Tanpa adanya persetujuan, maka tidak lahir suatu hubungan kontraktual yang sah.

Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, termasuk melalui media elektronik. Selama memenuhi syarat sah perjanjian, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

²³ Hendi Sastra Putra, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Bukuloka Literasi Bangsa, 2026), hlm 1

²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

2. Syarat Sah Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat tersebut terdiri atas kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.²⁵ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga harus dipenuhi secara keseluruhan.

Agar suatu perjanjian sah menurut hukum, objek perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat ini bertujuan untuk menjamin bahwa perjanjian dapat dilaksanakan dan tidak bertentangan dengan ketertiban hukum.²⁶

Kesepakatan menunjukkan adanya persesuaian kehendak tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kecakapan berkaitan dengan kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Sementara itu, objek tertentu menghendaki adanya kejelasan mengenai barang atau jasa yang diperjanjikan, dan sebab yang halal mensyaratkan bahwa tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.²⁷ Ketentuan ini penting sebagai dasar untuk menilai keabsahan

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²⁶ Hendi Sastra Putra, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Bukuloka Literasi Bangsa, 2026), hlm 30

²⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, hlm. 92.

perjanjian dalam transaksi elektronik, termasuk transaksi jual beli akun dalam transaksi daring.

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas fundamental yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan kontrak. Salah satu asas utama adalah asas kebebasan berkontrak, yaitu kebebasan para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum.²⁸ Asas ini memberikan ruang bagi berkembangnya berbagai bentuk kontrak *modern*, termasuk perjanjian elektronik.

Terdapat asas konsensualisme yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Asas ini menunjukkan bahwa pada dasarnya hukum perjanjian di Indonesia tidak mensyaratkan bentuk formal tertentu, kecuali apabila undang-undang secara tegas menentukan lain.²⁹ Dengan demikian, perjanjian dapat dibuat secara lisan, tertulis, maupun dalam bentuk elektronik sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato.³⁰

Dalam perkembangan transaksi *modern*, kesepakatan yang dinyatakan melalui media elektronik tetap memiliki kekuatan mengikat. Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menegaskan bahwa kontrak elektronik

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

²⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 24.

³⁰ Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1320.

mengikat para pihak dan sah sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.³¹ Oleh karena itu, kesepakatan melalui sistem elektronik telah cukup untuk melahirkan hubungan hukum yang sah dan mengikat secara perdata.³²

Asas lainnya adalah asas itikad baik, yang menghendaki agar para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, patut, dan tidak merugikan pihak lain.³³ Asas ini penting untuk mencegah penyalahgunaan hak dan menjadi dasar penilaian hakim apabila terjadi sengketa.

C. Rekening Bersama (*Escrow Service*)

1. Pengertian Rekening Bersama

Rekening bersama, yang dalam praktik umum dikenal pula sebagai *escrow service*, merupakan mekanisme pembayaran yang melibatkan pihak ketiga netral sebagai perantara antara penjual dan pembeli. Dalam mekanisme ini dana dari pembeli dititipkan terlebih dahulu kepada pihak ketiga sampai kewajiban penjual terpenuhi, kemudian dana tersebut diteruskan kepada penjual sesuai instruksi para pihak.³⁴ Konsep ini dapat dipahami sebagai kombinasi antara penitipan dana dan pemberian kuasa *limited* untuk menyalurkan dana sesuai persyaratan yang telah disepakati.³⁵

³¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, Pasal 18.

³² Edmon Makarim, *Hukum Telematika dan Perlindungan Data Pribadi di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 112.

³³ Salim H.S., *Hukum Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 34.

³⁴ Edmon Makarim, *Hukum Telematika dan Perlindungan Data Pribadi di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 108–114.

³⁵ H. T. Ashomad, “Analisis Yuridis Terkait Perlindungan Hukum terhadap Pengguna Jasa Rekening Bersama Pihak Ketiga dalam Transaksi Elektronik,” *DZURRIYAT: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum* 1, no. 1 (2023): hlm. 7–9.

Secara hukum, keberadaan rekening bersama menimbulkan hubungan kontraktual antara penyedia jasa rekber dan para pengguna jasa, sehingga praktik rekber tidak sekadar menjadi kebiasaan sosial tetapi memiliki implikasi perdata terkait hak, kewajiban, dan potensi tanggung jawab apabila terjadi penyalahgunaan atau kelalaian.

Keberadaan rekening bersama dalam praktik transaksi daring juga memiliki keterkaitan dengan sistem pengawasan di sektor jasa keuangan. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, perlindungan terhadap pengguna jasa serta pengelolaan dana oleh pihak ketiga berkaitan dengan ketentuan yang diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan. Pengaturan mengenai perlindungan konsumen dalam sektor jasa keuangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan menegaskan bahwa setiap penyedia jasa yang mengelola dana masyarakat wajib menjamin keamanan, transparansi, serta tanggung jawab atas kerugian yang timbul.³⁶

Dengan demikian, rekening bersama tidak hanya merupakan praktik sosial dalam forum jual beli, tetapi juga memiliki implikasi hukum karena menimbulkan hubungan kontraktual antara penyedia jasa dengan pengguna jasa.

2. Mekanisme Kerja Rekening Bersama dalam Forum Jual Beli

Mekanisme kerja rekber dalam forum jual beli daring umumnya mengikuti alur sebagai berikut: pertama, penjual dan pembeli menyepakati

³⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan* (Jakarta: OJK, 2022).

penggunaan jasa rekening bersama sebagai syarat transaksi; kedua, pembeli mentransfer dana ke rekening penyedia jasa sebagai bentuk penitipan sementara; ketiga, setelah penjual menyerahkan barang atau akses sesuai ketentuan, pembeli memberikan konfirmasi penerimaan; terakhir, penyedia jasa meneruskan dana kepada penjual dan memotong biaya layanan bila ada. Mekanisme ini dimaksudkan untuk memastikan keseimbangan pemenuhan kewajiban antar pihak dan mengurangi risiko penipuan pada transaksi antar-pihak yang tidak saling mengenal.³⁷

Dalam konteks peraturan nasional, kontrak elektronik dan transaksi melalui sistem elektronik diakui keberlakunya sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga perjanjian yang mensyaratkan penggunaan rekber melalui media elektronik memiliki kekuatan mengikat selama memenuhi ketentuan perundang-undangan terkait transaksi elektronik dan perdagangan elektronik.³⁸

3. Hak dan Kewajiban Penyedia Jasa Rekening Bersama

Penyedia jasa rekening bersama memperoleh hak untuk menerima imbalan atau biaya layanan sesuai perjanjian dengan pengguna jasa. Di sisi lain, penyedia jasa mempunyai kewajiban utama menjaga keamanan dana yang dititipkan, bertindak netral tanpa memihak kepentingan salah satu pihak,

³⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik; Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, Pasal 18.

³⁸ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik; UU ITE, Pasal 18.

melaksanakan instruksi para pihak sesuai perjanjian, serta menjaga kerahasiaan data transaksi agar tidak disalahgunakan.³⁹

Apabila penyedia jasa lalai, menyalahgunakan kewenangan, atau melakukan pengelolaan dana yang tidak sesuai instruksi sehingga menimbulkan kerugian, penyedia jasa dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan teori wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, serta dapat dikenai tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.⁴⁰



³⁹ Siti Haryati, “Analisis Yuridis Terkait Perlindungan Hukum terhadap Pengguna Jasa Rekening Bersama Pihak Ketiga dalam Transaksi Elektronik,” *DZURRIYAT* 1, no. 1 (2023): hlm. 12–14.

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021)