BAB II

JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA

A. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Perkataan jual beli sebenarnya terdiri dari dua suku kata yaitu jual dan beli. Sebenarnya kata "jual" dan "beli" mempunyai arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli adalah adanya perbuatan membeli.[1] Dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan dipihak yang lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli.

Jual beli secara garis besar diartikan sebagai proses pemindahan hak milik atau barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.
b. "Pemilik harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan Syara".

[1] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam,* (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 33

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

c. "Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan *ijab* dan *qabul*, dengan cara yang sesuai dengan syara".

d. "Tukar menukar benda dengan benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan)".[2]

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh syara.[3] Menurut ulama' Hanafiiyyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus yang dibolehkan. Menurut Imam Nawawi, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan.

Menurut Ibnu Quddamah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.[4]

Ulama Hanafi mendefinisikan jual beli adalah "Saling menukarkan harta dengan harta melalui cara tertentu". Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual). Juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.[5]

---

[2] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. raja Grafindo Pustaka, 2002), 67-68
[3] Ibid., 68-69
[4] Ibid.
[5] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam,* (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2003), 113.

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

Perdagangan itu ada dua macam, yaitu perdagangan yang halal yang dalam bahasa *syara'* disebut *bai'* (jual beli), dan perdagangan yang haram disebut riba.[6] Barang yang di perjualbelikan haruslah barang yang bermanfaat bagi manusia. Jadi seperti bangkai, minuman keras adalah barang yang tidak bermanfaat, maka menurut Ulama Hanafiyyah, jual beli barang tidak bermanfaat tersebut hukumnya tidak sah.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah perbuatan tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai suka rela antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang lebih dibenarkan oleh syara' dan disepakati. Yang dimaksud dengan ketetapan hukum ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lainnya yang ada kaitannya dengan jual beli, maka syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.

Yang dimaksud benda yaitu yang dapat mencakup pada pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaanya menurut syara', Benda itu adakalanya bergerak (dapat dipindahkan) dan ada kalahnya tetap (tidak dapat dipindahkan), dapat dibagi-bagi, adakalanya tidak dapat dibagi-bagi, harta yang ada perumpamaanya dan

[6] Abd. Shomad, S.H., MH, *Hukum Islam,* (Jakarta: Kencana, 2012), 158

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

tak ada yang menyerupainya dan yang lainnya, penggunaan harta tersebut dibolehkan sepanjang tidak dilarang oleh syara'.[7]

2. **Dasar Hukum Jual Beli**

Jual beli merupakan bagian dari perdagangan itu ada dua macam yakni perdagangan halal dalam Syar'I yang disebut *al-bai'* dan perdagangan yang haram yang disebut dengan riba dan keduanya termasuk dalam kategori perdagangan.[8]

Fungsi jual beli merupakan sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan *as-Sunnah* Rasulullah Saw. Terdapat sejumlah ayat al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, diantaranya dalam surat al-Baqarah, 2: 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al Baqarah: 275).[9]

لَيۡسَ عَلَيۡكُمۡ جُنَاحٌ أَن تَبۡتَغُواْ فَضۡلٗا مِّن رَّبِّكُمۡۚ فَإِذَآ أَفَضۡتُم مِّنۡ عَرَفَٰتٖ فَٱذۡكُرُواْ ٱللَّهَ عِندَ ٱلۡمَشۡعَرِ ٱلۡحَرَامِۖ وَٱذۡكُرُوهُ كَمَا هَدَىٰكُمۡ وَإِن كُنتُم مِّن قَبۡلِهِۦ لَمِنَ ٱلضَّآلِّينَ ١٩٨

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu;

---

[7] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 69
[8] Taqiyuddin Habhani, *Membangun Sistem Ekonomi Islam Alternatif*, (Jakarta : Pustaka Firdaus, 2000), 149
[9] Depag RI, al-Qur'an dan terjemahnya, (Jakarta : Al-Huda, 2002), 48)

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

dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat. (QS. Al-Baqarah: 198).[10]

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya: " Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (QS. An-Nisa': 29)[11]

Dilihat dari kandungan ayat diatas beberapa ulama fiqih telah sepakat dan memperbolehkan jual beli dengan alasan bahwasannya manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan dari orang lain. Namun demikian, bantuan orang lain yang dibutuhkan harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan barang tersebut.[12] Hukum jual beli juga bisa dikatakan boleh jika dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Allah SWT. Maksud dari sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT ialah telah memenuhi rukun dan syarat jual beli dan hal-hal yang berkaitan dengan jual beli sehingga bila praktik tersebut tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli maka berarti tidak sesuai dengan kehendak Syar'i.[13]

---

[10] Ibid., 32
[11] Ibid., 84
[12] Rachmad Syafi'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2001), 75
[13] Ainur Rofiq, *Studi Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Udang di Desa Pangkah Kulon Kecamatan Ujung Pangkah Kabupaten Gresik*, (Surabaya : 2010), 22

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

Imam asy-Syatybi (pakar ulama fiqih Maliki) menyatakan bahwasannya hukum asal dari jual beli adalah *mubah* (boleh). Akan tetapi pada saat situasi tertentu, menurut imam asy-Syatybi[14], hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Imam asy-Syatybi memberi contoh ketika terjadi praktik *Ikhtikar* (Penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak menjadi naik). Dalam hal ini pemerintah juga berhak memaksa untuk menjual barang tersebut dikarenakan ada praktik ikhtikar.

3. **Rukun dan Syarat Jual Beli**

a. **Rukun jual beli**

Rukun jual beli ada 3 (tiga), yakni : [15]

1) *Ijab qabul* (akad)
2) Orang-orangyang berakad, penjual dan pembeli
3) Objek akad (ma'kud alaih)

Sedangkan menurut jumhur Ulama' rukun jual beli ada 4 yaitu:

1) *Bay'* (penjual)
2) *Mustari* (pembeli)
3) *Sigaṭ* (*ijab dan qabul*)
4) *Ma'qud 'alayh* (benda atau barang)

Rukun jual beli yang pertama dan kedua ialah dua atau beberapa orang yang melakukan akad, adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad adalah:

[14] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 114
[15] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah,* (Jakarta : Raja GrafindoPresada, 2002), 70

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

1) *Balig* (berakal) agar tidak mudah ditipu orang. Tidak sah akad anak kecil, orang gila, atau orang bodoh sebab mereka buka ahli *tasarruf* (pandai mengendalikan harta). Oleh sebab itu, harta benda yang dimilikinya sekalipun tidak boleh diserahkan kepadanya.[16] Jumhur ulama' berpendapat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu, harus telah akil balig dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih mumayyiz, maka akad jual beli itu tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.[17]
2) Beragama Islam, syarat ini hanya untuk pembeli saja. Bukan untuk penjual, yaitu kalau di dalam sesuatu yang dibeli tertulis firman Allah walaupun satu ayat, begitu pula jika yang dibeli adalah budak yang beragama Islam.[18]
3) Dengan kehendak sendiri, keduanya saling merelakan (*riḍa*), bukan karena dipaksa.[19]

b. Syarat sahnya jual beli

Dalam transaksi jual beli harus terpenuhi empat syarat :

1) Syarat terjadinya transaksi
2) Syarat sah jual beli
3) Syarat berlaku jual beli
4) Syarat keharusan (komitmen) jual beli.

---

[16] Ibnu Mas'ud, Zainal Abidin, *Fiqih Madzhab Syafi'I*, (Jakarta : Pustaka Tarbiyah Baru, 2000), 28

[17] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta : PT Raja. Grafindo Persada, 2003),119

[18] Ibnu Mas'ud, Zainal Abidin, *Fiqih Madzhab Syafi'i* , (Bandung : CV Pustaka Setia, 2013), 28

[19] Mustafa Kamal, dkk, *Fikih Islam*, (Bandung : Mizan, 1991), 356

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

Tujuan dari syarat-syarat ini secara umum untuk menghindari terjadinya sengketa di antara manusia, melindungi kepentingan kedua belah pihak, menghindari terjadinya (kemungkinan) manipulasi dan menghilangkan kerugian karena faktor.[20]

1) Syarat terjadinya transaksi jual beli (*syurut in'iqad*)

Syarat *in'iqad* adalah syarat yang harus terpenuhi agar akad jual beli dipandang sah menurut syaria'. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka akad jual beli menjadi batal. Dikalangan ulama tidak ada kesepakatan mengenai syarat *in'iqad* ini.

Hanafi mengemukakan 4 macam syarat untuk keabsahan jual beli:

a) Syarat berkaitan dengan 'aqid (orang yang melakukan akad), yaitu penjual dan pembeli ada dua :

(1) '*Aqid* harus berakal yakni *mumayyiz*. Maka tidak sah akad yang dilakukan oleh orang gila dan anak yang belum berakal (belum *mumayyiz*).

(2) '*Aqid* (orang *yang* melakukan akad) harus berbilang (tidak sendirian). Dengan demikian, akad yang dilakukan oleh satu orang yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah, kecuali apabila dilakukan oleh ayah yang membeli barang

[20] Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 34

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

dari anaknya yang masih di bawah umur dengan harga pasaran. [21]

(3) Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa), maksudnya adalah dalam melakukan perbuatan jual beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lainnya, sehingga pihak yang lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukn lagi di sebabkan kemauannya sendiri, tapi disebabkan adanya unsur paksaan, jual beli yang dilakukan bukan atas dasar "kehendaknya sendiri" adalah tidak sah.[22]

b) Syarat berkaitan dengan akad itu sendiri

Syarat yang sangat penting adalah *qabul* yang harus sesuai dengan *ijab*, dalam arti pembeli menerima apa yang di ijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara *qabul* dan *ijab,* misalnya pembeli menerima barang yang tidak sesuai dengan yang dinyatakan oleh penjual, maka akad jual beli tidak sah.

c) Syarat berkaitan dengan tempat akad

Syarat yang berkaitan dengan tempat akad adalah *ijab* dan *qabul* berbeda majlisnya, maka akad jual beli tidak sah.

---

[21] Ibid., 59

[22] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 35

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

d) Syarat berkaitan dengan Objek Akad (*ma'qud 'alaih*).[23]

Syarat-syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjual belikan sebagai berikut :

(1) Barang itu ada

(2) Barang dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia

(3) Milik seseorang

(4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.[24]

(5) Barang yang diakadkan ada ditangan, yakni *barang* yang akan diperjualbelikan sudah berada dalam penguasaan penjual atau barang tersebut sudah diterima penjual.[25]

2) Syarat Berlakunya Transaksi Jual Beli

Untuk sahnya sebuah transaksi harus terpenuhi dua syarat:

Pertama, hak pemilikan dan hak wewenang. Hak milik adalah hak memiliki barang di mana hanya orang yang memilikinya yang mampu berkuasa penuh atas barang itu selama tidak ada halangan syar'i. sementara hak-hak wewenang adalah kekuasaan resmi yang diberikan oleh agama agar bisa melegalkan ataupun melakukan sebuah transaksi. Ada dua jenis hak wewenang, hak wewenang asli, yaitu seseorang memiliki hak untuk mengurusi dirinya dengan dirinya sendiri ataupun hak

[23] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, 187-189
[24] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, 75-76
[25] Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafik, 2000), 135

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

wewenang perwakilan, yaitu seseorang mengurusi orang lain yang tidak sempurna hak kapasitasnya. Hak berkuasa tipe kedua macam, yaitu mengganti hak pemilik dan disebut wakil, dan mewakili pemberi kekuasaan dan perwakilan ini disebut wali. Mereka adalah bapak, kakek, hakim, wali yang ditunjuk bapak, lalu walinya, kakek, lalu walinya, hakim, lalu walinya.

Kedua, hendaknya pada barang yang dijual tidak ada hak milik selain penjual. Jika saja pada barang yang dijual itu ada hak orang lain, maka jual beli tertangguhkan belum terlaksana. Atas dasar ini pula, jual beli orang pegadaian atas dasar barang gadaian tidak bisa terlaksana jual beli orang yang menyewakan barang yang disewakan.[26]

3) Syarat Sahnya Transaksi

Syarat sah ini terbagi kepada dua bagian, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap jenis jual beli agar jual beli tersebut dianggap sah menurut syara'. Secara global akad jual beli harus terhindar dari enam macam 'aib : a. Ketidak jelasan (*jahalah*), b. Pemaksaan (*al-ikrah*), c. Pembatasan dengan waktu (*at-tauqit*), d. Penipuan (*garar*), f. Syarat-syarat yang merusak.[27]

[26] Wahba Al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillahtuhu*, Jilid 5, 48-49
[27] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, 190

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) Ketidak jelasan (*al-Jahalah*)

Yang dimaksud disini adalah ketidak jelasan yang serius yang mendatangkan perselisihan yang sulit untuk diselesaikan. Ketidak jelasan ini ada empat macam, yaitu :

(1) Ketidak jelasan dalam barang yang dijual, baik sejenisnya, macamnya, atau kadarnya menurut *pandangan* pembeli.

(2) *Ketidak* jelasan harga.

(3) *Ketidak* jelasan masa (tempo), seperti harga yang diangsur atau dalam *khiyar syara*t. Dalam hal ini waktu harus jelas, apabila tidak jelas maka akad jual beli batal.

(4) Ketidak jelasan dalam langkah-langkah *penjaminan*. Misalnya penjual mensyaratkan diajukannya seorang *kafil* (penjamin). Dalam hal ini penjamin tersebut harus jelas. Apabila tidak jelas maka akad jual beli menjadi batal.

b) Pemaksaan (*Al-Ikrah*)

Pengertian pemaksaan adalah mendorong orang lain (yang dipaksa) untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak disukainya. Paksaan ini ada dua macam;

(1) Paksaan *absolute,* yaitu paksaan dengan ancaman yang sangat berat, seperti akan dibunuh atau dipotong anggota badannya.

(2) *Paksaan relativ,* yaitu paksaan dengan ancaman yang lebih ringan, seperti dipukul.

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

Kedua ancaman tersebut mempunyai pengaruh terhadap jual beli, yakni menjadikannya jual beli yang *fasid* menurut jumhur Hanafiah dan *mauqud* menurut Zufar. [28]

c) Pembatasan dengan waktu (*At-Tauqit*)

Pembatasan dengan waktu yaitu jual beli yang dibatasi waktunya. Seperti, "Saya jual baju ini kepadamu untuk selama satu bulan atau satu tahun". Jual beli semacam ini hukumnya *fasid*, karena kepemilikan atas suatu barang, tidak dibatasi dengan waktu.

d) Penipuan (*Garar*)

Penipuan yang dimaksud disini adalah *garar* (penipuan) dalam sifat barang. Seperti, "Seseorang menjual sapi dengan pernyataan bahwa sapi itu air susunya sehari sepulu liter, padahal kenyataannya paling banyak dua liter. Akan tetapi, apabila dia menjual dengan pernyataan bahwa air susunya lumayan banyak tanpa menyebutkan kadarnya maka termasuk syarat yang *sahih.* Akan tetapi, apabila *garar* (penipuan) pada wujud (kadarnya) barang maka ini membatalkan jual beli.

e) Syarat yang merusak

Yaitu setiap syarat yang ada manfaatnya bagi salah satu pihak yang bertransaksi, tetapi syarat tersebut tidak ada dalam syara' dan adat kebiasaan atau tidak dikendaki oleh

[28] Ibid., 191

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

akad atau tidak selaras dengan tujuan akad. Seperti seseorang yang menjual mobil dengan syarat ia (penjual) akan menggunakannya selama satu bulan setelah terjadinya akad jual beli atau seseorang menjual rumah dengan syarat ia (penjual) boleh tinggal di rumah itu selama masa tertentu setelah tejadinya akad jual beli itu.

Syarat yang fasid apabila terdapat dalam akad *mu'awadlah maliyah*, seperti jual beli atau *ijarah*, akan menyebabkan akadnya *fasid* tersebut tidak dalam akad-akad yang lainnya, seperti akad *tabarru'* (hibah atau wasiat) dan akad nikah. Dalam akad-akad ini syarat yang *fasid* tersebut tidak berpengaruh sehingga akadnya tetap sah.[29]

Adapun syarat-syarat khusus yang berlaku untuk jenis jual beli adalah sebagai berikut:

(1) Barang harus diterima

(2) Mengetahui harga pertama apabila jual belinya berbentuk *murābaḥah, tauliyah, wadi'ah atau isyrak*.

(3) Saling menerima (*taqbuḍ*) penukaran, sebelum berpisah, apabila jual belinya *sharf* (uang).

(4) Dipenuhi syarat-syarat *salam,* apabila jual beli *salam* (pesanan).

[29] Ibid., 192

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

(5) Harus sama dalam penukarannya, apabila barangnya *ribāwi*.

(6) Harus diterima utang piutang yang ada dalam perjanjian, seperti *muslam fih* dan modal *salam* dan menjual sesuatu dengan utang kepada selain penjual.[30]

4) Syarat Kelaziman Jual Beli

Syarat-syarat *luzuum* transaksi harus diperhatikan setelah syarat-syarat sah dan berlakunya transaksi telah terpenuhi. Dimaksukan syarat *luzuum* transaksi adalah transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak lolos dari pemberlakuan hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi oleh salah satu pelaku transaksi seperti hak *khiyar syarth* (meneruskan atau membatalkan transaksi karena salah seorang pelaku transaksi atau keduanya mensyaratkan adanya hak bagi keduanya untuk membatalkan transaksi sampai waktu tertentu), *khiyar naqd* (syarat yang diberikan oleh penjual jika pembeli menyerahkan harga pada waktu tertentu maka jual beli telah berlaku), *khiyar 'aib* (hak yang dimiliki dan disepakati oleh kedua pelaku transaksi jika ada cacat pada barang maka salah satunya bisa meneruskan atau membatalkan transaksi), *khiyar ru'yah* (hak yang dimiliki oleh pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli ketika selesai melihat barang), *khiyar ta'yin* (hak yang dimiliki pembeli

[30] Ibid,. 193

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

untuk menentukan salah satu dari kedua barang yang telah ditawarkan kepadanya untuk dibeli), *khiyar washfi* (hak yang dimiliki pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli jika barang yang dilihatnya tidak sesuai dengan kesepkatan), *khiyar ghubni* (hak yang dimiliki pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli jika ternyata penjual menjual barang dengan harga yang lebih mahal dari ketentuan pasar).

Dengan demikian, jika pada jual beli yang dilangsungkan oleh kedua belah pihak ada salah satu pihak yang disebut di atas maka jual beli tidak berlaku pada pihak yang memiliki hak pilih tersebut. Secara otomatis, ia berhak meneruskan atau membatalkan transaksi itu, kalau terjadi halangan untuk menerapkannya.[31]

4. Macam – Macam Jual Beli

Ulama Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu:

a. Jual Beli yang *sahih*

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *sahih* apabila jual beli itu disyari'atkan memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan; bukan milik orang lain, tidak tergantung pada hak *khiyar* lagi. Jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli *sahih.*[32]

[31] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 58
[32] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), 121

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

b. Jual beli yang *batil*

Apabila pada jual beli itu salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan seperti jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila, atau barang yang diperjual belikan tersebut merupakan barang yang diharamkan oleh syara' seperti bangkai, darah, babi dan khamar. Adapun bentuk jual beli yang batil itu sebagai berikut:

1) Jual beli sesuatu yang tidak ada
2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

   Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli, tidak sah (*batil*). Misalnya, menjual barang yang hilang atau burung peliharaan yang lepas dari sangkar.
3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan

   Menjual barang yang ada unsur tipuan tidak sah (*batil*). Umpamanya, barang itu kelihatan baik, sedangkan dibaliknya terlihat tidak baik.
4) Jual beli benda najis

   Jual beli benda najis hukumnya tidak sah, seperti menjual babi, bangkai, darah dan khamar (benda yang memabukkan). Sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna arti hakiki menurut syara'.

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

5) Jual beli *al-urbun*

Jual beli *al-urbun* yaitu jual beli dengan sistem panjar yakni menjual barang lalu pembeli membeli sejumlah uang kepada penjual sebagai uang muka dengan syarat bentuk pembeli akan membeli (mengambil) barang tersebut, maka uang muka termasuk harga yang harus dibayar. Jika pembeli tidak jadi membelinya maka uang menjadi milik penjual.

Memperjualkan air sungai, air danau, air laut dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang. Air yang disebutkan itu adalah bersama untuk manusia dan tidak untuk diperjual belikan.[33]

c. Jual beli yang *fasid*

Ulama Hanafiyah yang membedakan jual beli *fasid* dengan yang batal. Apabila kerusakan dalam jual beli terkait dengan barang yang diperjualbelikan, maka hukumnya batal. Apanila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, jual beli itu dinamakan *fasid*.

Diantara jual beli yang *fasid*, menurut ulama Hanafiyah:

1) Jual beli *al-majhu* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui), dengan syarat kemajhulannya itu bersifat menyeluruh. Akan tetapi kemajhulannya (ketidakjelasannya) itu sedikit, jual belinya sah, karena hal itu tidak membawa kepada perselisihan.

[33] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), 128-134

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 yang dikaitkan dengan syarat penundaan penyerahan barang.[23]
3) Menjual barang yang *ga'ib* yang tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidap dapat dilihat oleh pembeli.
4) Jual beli yang dilakukan oleh orang buta.
5) Barter dengan barang yang diharamkan, umpamanya menjadikan barang-barang yang diharamkan sebagai harga.
6) Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan pembuatan khamar, apabila penjual anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu adalah produsen khamar.
7) Jual beli yang bergantung pada syarat, seperti ungkapan pada pedagang, "Jika tunai harganya Rp. 10.000, dan jika berutang harganya Rp. 15.000."
8) Jual beli buah-buahan atau tanaman yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.[34]

5. Akad

Secara terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus yaitu :

[34] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, 125-128

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. Pengertian Umum

Secara umum pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, adalah sebagai berikut :

"Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai".

b. Pengertian Khusus

Pengertian akad dalam arti khususyang dikemukakan oleh ulama fiqih, antara lain :

"Perkataan yang ditetapkan dengan ijab dan kabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objek".[35]

Dari ungkapan di atas dapat disimpulkan bahwa akad adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu kerelaan dalam berakad diantara satu orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari satu ikatan yang berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada kerelaan dalam syariat Islam.

[35] Ibn Abidin, *Radd Al-Mukhtar Syarh Tanwin al-Abshar*, juz : II, Mesir : Lmunirah, tt, 335

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

6. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli.[36] Adapun syarat-syarat barang yang diperjual belikan atas objek jual beli secara lebih jelas sebagai berikut:

a. Objek jual beli (baik berupa barang jualan atau harganya/uang) merupakan barang yang suci dan bermanfaat, bukan barang najis atau barang yang haram, karena barang yang secara dzatnya haram terlarang untuk diperjualbelikan.
b. Objek jual beli merupakan hak milik penuh, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila mendapat izin dari pemilik barang.
c. Objek jual beli dapat diserahterimakan, sehingga tidak sah menjual burung yang terbang diudara, menjual unta atau sejenisnya yang kabur dari kandang semisal. Transaksi yang mengandung seperti ini diharamkan dan menjual barang yang tidak dapat diserahkan.
d. Objek jual beli dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharar.*

Disyaratkan agar barang yang menjadi objek akad selamat dari kesamaran dan riba. Karena barang-barang yang diperselisihkan dan disepakati, juga sebab-sebab perbedaan dalam masalah ini bahwa kesamaran dapat terhindar dari sesuatu barang manakala diketahui wujud, sifat dan kadarnya, juga dapat diserahkan, yakni pada kedua ujungnya

[36] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta : PT Karya Unipress, 1994), 37

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

harga dan barang dan diketahui juga masanya, yakni jika dalam bentuk jual beli tidak tunai.[37]

Ada beberapa kesamaran yang dapat terjadi dalam objek akad dan akan mempengaruhi sah tidaknya suatu perjanjian:

a. Dalam Jenis Objek Akad

Mengetahui jenis objek akad secara jelas adalah syarat sahnya jual beli. Maka jual beli yang objeknya tidak diketahui tidak sah hukumnya karena terdapat *gharar* yang banyak di dalamnya. Seperti menjual sesuatu dalam karung yang mana pembeli tidak mengetahui dengan jelas jenis barang apa yang akan ia beli.

Namun demikian terdapat pendapat dari mazhab Maliki yang membolehkan transaksi jual beli yang jenis objek transaksinya tidak diketahui, jika disyaratkan kepada pembeli *khiyar ru'ya* (hak melihat komoditinya).

Begitu juga dalam mazhab Hanafi menetapkan *khiyar ru'ya* tanpa dengan adanya syarat, akan tetapi ulama Syafi'iyah mengatakan bahwa jual beli barang yang gaib tidak sah, baik barang itu disebutkan sifatnya waktu akad maupun tidak. Oleh sebab itu, menurut mereka, *khiyar ru'ya* tidak berlaku, karena akad itu mengandung unsur penipuan (*gharar*).

b. Dalam macam Objek Akad

[37] Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatul Mujtahid*, diterjemahkan oleh M.A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, dari *Bidayath al-Mujtahid*, (Semarang : As-Syif, 1990), 99

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

Gharar dalam macam objek akad dapat menghalangi sahnya jual beli sebagaimana terjadi dalam jenis objek akad. Tidak sahnya akad seperti ini karena mengandung unsur ketidakjelasan dalam objeknya. Seperti seorang penjual berkata, "*saya jual kepada anda binatang dengan harga sekian*" tanpa menjelaskan binatang apa dan yang mana.[38]

Oleh karena itu objek akad disyaratkan harus ditentukan secara jelas. Dasar ketentuan ini adalah larangan Nabi SAW. mengenai jual beli kerikil (*bai' al-Hashah*) yang mirip judi dan biasa dilakukan oleh orang jahiliyyah. Yaitu jual beli dengan cara melemparkan batu kerikil kepada objek jual beli, dan objek mana yang terkena lemparan batu tersebut maka itulah jual beli yang harus dilakukan. Dalam hal ini pembeli sama sekali tidak dapat memilih apa yang seharusnya diinginkan untuk dibeli.[39]

c. Dalam Sifat dan Karakter Objek Transaksi

Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama fiqh tentang persyaratan dalam menyebutkan sifat-sifat objek transaksi dalam jual beli, akan tetapi mayoritas ulama fiqh berpendapat untuk mensyaratkannya.

Diantara perbedaan itu adalah; Mazhab Hanafiyyah melihat, bahwa jika objek transaksinya terlihat dalam transaksi, baik itu

---

[38] Husain Syahatah dan Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir, *Transaksi dan Etika Bisnis Islam, terj.* Sapto Budi Satryo dan Fauziah, (Jakarta : Visi Insani Publishing, 2005), 167

[39] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007), 191

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

komoditi ataupun uang, maka tidak perlu untuk mengetahui sifat dan karakternya. Tetapi jika objek transaksinya tidak terlihat oleh penjual dan pembeli, maka para ulama fiqh mazhab Hanafiyyah berselisih pendapat. Sebagian mensyaratkan penjelasan sifat dan karakter objek akad, dan sebagian tidak.

Mereka yang tidak mensyaratka berpendapat bahwa ketidaktahuan sifat tidak menyebabkan perselisihan, disamping itu pembeli juga mempunyai hak *khiyar ru'yah*. Silang pendapat di atas adalah yang berkaitan dengan komoditi bukan harga, adapun tentang harga (*tsaman*) semua ulama sepakat untuk disebutkan sifat dan karakternya.

Sedang Ulama Mazhab Maliki mensyaratkan penyebutan sifat dan karakter baik terdapat komoditi maupun harga (*tsaman*). Karena tidak adanya kejelasan dalam sifat dan karakter komoditi dan harga adalah merupakan *gharar* yang dilarang dalam akad.

Begitu juga ulama Mazhab Syafi'i mensyaratkan penyebutan sifat dan karakter komoditi dan mengatakan bahwa jual beli yang tidak jelas sifat dan karakter komoditinya hukumnya tidak sah kecuali jika pembeli diberi hak untuk melakukan *khiyar ru'yah*. Mazhab Hambali juga tidak membolehkan jual beli yang objek transaksinya tidak jelas sifat dan karakternya.

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

d. Dalam Ukuran Objek Transaksi

Tidak sah jual beli sesuatu yang kadarnya tidak diketahui, baik kadar komoditinya maupun kadar harga atau uangnya. *Illat* (alasan) hukum dilarangnya adalah karena adanya unsur gharar sebagaimana para ulama ahli fiqh dari mazhab Maliki dan Syafi'i dengan jelas memaparkan pendapatnya.

Contoh dari transaksi jual beli yang dilarang karena unsur *gharar* yang timbul akibat ketidaktahuan dalam kadar dan takaran objek transaksi adalah *bai' muzabanah*. Yaitu jual beli barter antara buah yang masih berada di pohon dengan kurma yang telah dipanen, anggur yang masih basah dengan *zahib* (anggur kering), dan tanaman dengan makanan dalam takaran tertentu. Adapun illat dari pengharamannya adalah unsur *riba* yaitu aspek penambahan dan *gharar* karena tidak konkritnya ukuran dan objek atau komoditi.

e. Dalam Dzat Objek Transaksi

Ketidaktahuan dalam zat objek transaksi adalah bentuk dari *gharar* yang terlarang. Hal ini karena dzat dari komoditi tidak diketahui, walaupun jenis, macam, sifat, dan kadarnya diketahui, sehingga berpotensi untuk menimbulkan perselisihan dalam penentuan. Seperti jual pakaian atau kambing yang bermacam-macam.

Mazhab Syafi'i, Hambali, dan Dhahiri melarang transaksi jual beli semacam ini, baik dalam kuantitas banyak maupun sedikit karena

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

adanya unsur *gharar*. Sedang Mazhab Maliki membolehkan baik dalam kuantitas banyak maupun sedikit dengan syarat ada *khiyar* bagi pembeli yang menjadikan unsur *gharar* tidak berpengaruh terhadap akad. Adapun mazhab Hanafiyyah membolehkan dalam jumlah dua atau tiga, dan melarang yang melebihi dari tiga.

f. Dalam Waktu Akad

Jual beli tangguh (kredit), jika tidka dijelaskan waktu pembayarannya, maka ia termasuk jual beli *gharar* yang terlarang.

Seperti jual beli *habl al-hablah*, yaitu jual beli dengan sistem tangguh bayar hingga seekor unta melahirkan anaknya, atau hingga seekor unta melahirkan anak dan anak tersebut melahirkan juga anaknya. Jual beli semacam ini dikategorikan dalam jual beli *gharar* yang terlarang karena tidak ada kejelasan secara kongkrit dalam penentuan penangguhan pembayaran.

g. Dalam Penyerahan Komoditi

Kemampuan menyerahkan objek transaksi adalah syarat sahnya dalam jual beli. Maka jika objek transaksi tidak dapat diserahkan, secara otomatis jual belinya tidak sah karena terdapat unsur *gharar* (tidak jelas). Seperti menjual onta yang lari atau hilang dan tidak diketahui tempatnya. Nabi SAW melarang jual beli seperti ini karena mempertimbangkan bahwa barang itu tidak dapat dipastikan apakah akan dapat diserahkan oleh penjual atau tidak.

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

h. Sesuatu yang *Ma'dum* (tidak nyata adanya)

Gharar yang dapat mempengaruhi sahnya jual beli adalah tidak adanya (*ma'dum*) objek transaksi. Yaitu keberadaan objek transaksi bersifat spekulatif, mungkin ada atau tidak, maka jual beli seperti ini tidak sah. Seperti transaksi jual beli anak unta yang belum lahir dan buah sebelum dipanen.

Seekor unta yang mengandung bisa jadi melahirkan dan ada kemungkinan tidak (keguguran), begitu juga buah terkadang berbuah dan terkadang juga tidak ada.

B. Hukum Kontrak dan Jual Beli Menurut Hukum Perdata

1. Hukum Kontrak

Hukum kontrak merupakan bagian dari hukum perikatan. Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang - undang, perikatan yang bersumber dari undang - nundang dibagi dua, yaitu dari undang - undang saja dan dari undang - undang karena perbuatan manusia. Dalam kontrak pada umumnya janji-janji para pihak itu saling berlawanan, misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama.

Walaupun dikatakan pada umumnya perjanjian merupakan janji - janji para pihak yang saling berlawanan dalam perjanjian – perjanjian tertentu para pihak melakukan janji – janji yang tidak saling berlawanan,

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

misalnya perjanjian pendirian Perseroan Terbatas (PT) di mana para pihak mempunyai kehendak yang sama, yaitu menyetorkan uang sebagai modal (saham) perseroan, dan masing – masing pihak mengharapkan keuntungan dari pihak PT tersebut.

Kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamat, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang saling tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya kontrak tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.

2. Asas – Asas Hukum Kontrak

Dalam hukum kontrak dikenal banyak asas, diantaranya adalah sebagai berikut.

a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riel tidak berlaku.

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

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangi (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal – pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

c) Asas Mengikatnya Kontrak

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji – janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang – undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

d) Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur

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

dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Walaupun iktikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.[40]

3. **Pengertian Jual Beli**

Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.[41] Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdata, bab ke lima tentang "Jual beli". Dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan 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.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat

[40] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* , (Jakarta : Grafindo Persada, 2007), 1-7

[41] Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), 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

tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.[42]

Perjanjian pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalia dari perjanjian tersebut.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lainnya yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur naturalia.

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.

Kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang pada umumnya melahirkan perjanjian jual beli tersebut, juga dikecualikan apabila barang yang diperjualbelikan adalah barang yang biasanya dicoba dulu pada saat

[42] Soesilo dan Pramudji, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW,* (Rhedbook publisher : 2008), 325-326

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

peembelian, karena apabila yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut adaah barang yang harus dicoba dulu untuk mengetahui apakah barang tersebut baik atau sesuai keinginan pembeli, perjanjian tersebut selalu dianggap dibuat dengan syarat tangguh, artinya perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah baik (setelah dicoba).[43]

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :

a. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan ditempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan.

Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.

b. Kewajiban Penjual

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:

[43] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), 126-127

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

1) Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
2) Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:

a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alas an pembatalan perjanjian.

Walaupun tidak diadakan janji khusus tentang penanggungan atau penjaminan tentang cacat tersembunyi maupun penanggungan tentang penguasaan secara aman dan tentram, penangguhan tersebut merupakan kewajiban si penjual sehingga setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual tersebut kepada pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan pihak ketiga memilikinya atas barang tersebut dan tidak diberitahukan pada waktu perjanjian jual beli dilakukan adalah atas tanggungan penjual.[44]

[44] Ibid., 132-134

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

4. **Ciri – ciri Perjanjian Berstandar**

a. Bentuk perjanjian tertulis

Perjanjian ialah naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta dibawah tangan. Karena dibuat secara tertulis, maka perjanjian yang memuat syarat-syarat baku itu menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi.

b. Format Perjanjian Dibakukan atau Standarisasi Format

Format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan, artinya sudah ditentukan model, rumusan dan ukurannya sehingga tidak dapat diganti, diubah, atau dibuat dengan cara lain karena sudah dicetak. Model perjanjian dapat berupa blanko naskah perjanjian lengkap, atau blanko formulir yang dilampiri dengan naskah, syarat-syarat perjanjian, atau dokumen perjanjian yang memuat syarat-syarat baku.

c. Konsumen Hanya Menerima atau Menolak

Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya, maka ditandatanganilah perjanjian itu. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin ia tidak bersalah. Jika konsumen itu tidak setuju dengan syarat-syarat perjanjian yang

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

disodorkan itu, ia tidak boleh menawar syarat-syarat yang sudah dibakukan itu. Menawar syarat-syarat baku berarti menolak perjanjian.

5. **Syarat-syarat Perjanjian Berstandar**

Syarat-syarat perjanjian ialah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh pihak –pihak dalam pelaksanaan perjanjian guna mencapai tujuan perjanjian. Syarat-syarat perjanjian meliputi ketentuan-ketentuan mengenai:

a. Kewajiban dan hak-hak para pihak

Kewajiban ialah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain dengan pembebanan sanksi jika lalai atau dilalaikan. Jika kewajiban itu ditentukan undang-undang, disebut kewajiban undang-undang. Jika kewajiban itu ditentukan oleh perjanjian, disebut kewajiban perjanjian.

Kewajiban terdiri atas dua macam, yaitu kewajiban material dan kewajiban formal. Kewajiban material adalah kewajiban yang berkenan dengan benda obyek perjanjian sesuai dengan identitasnya (jenis, jumlah, ukuran, nilai/harga, kebergunaannya).

Bentuk **kewajiban material** antara lain:

1) Dalam perjanjian jual beli, menyerahkan barang dan membayar harga barang.
2) Dalam perjanjian tenaga kerja, melakukan pekerjaan dan membayar upah.

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

3) Dalam perjanjian sewa-menyewa, menyerahkan barang dan membayar sewa.
4) Dalam perjanjian tukar-menukar, menyerahkan barang dan imbalan menyerahkan barang juga.
5) Dalam perjanjian penitipan, menyerahkan barang dan memelihara barang titipan.
6) Dalam perjanjian hutang piutang, menyerahkan uang dan membayar uang.

Kewajiban formal adalah kewajiban yang berkenaan dengan tata cara atau pelaksanaan pemenuhan kewajiban material, yaitu oleh siapa, bagaimana caranya, di mana, kapan, dan dengan apa penyerahan, pembayaran, pekerjaan, pemeliharaan dilakukan. Contoh: "Pembayaran harga kendaraan bermotor tersebut dilakukan oleh pembeli kepada penjual secara angsuran dalam jumlah uang sama pada tiap awal bulan selama 36 bulan, dan setiap pembayaran angsuran diberikan kuitansi sebagai tanda terima yang sah.

b. Wanprestasi

Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan, tanpa halangan, tanpa kekurangannya. Tetapi pada suatu ketika, tidak disangka-sangka muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian menjadi tidak lancar, atau terhalang atau bahkan tidak terlaksana sama sekali. Tidak

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

melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya dalam suatu perjanjian disebut wanprestasi.

Faktor penyebab wanprestasi ada dua kemungkinannya, yaitu faktor dari luar dan faktor dari dalam diri pihak-pihak. Faktor dari luar adalah peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa, yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajiban kepada pihak lainnya. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi. Dalam hal ini tidak ada yang bertanggung jawab.

Selain dari keadaan memaksa, wanprestasi dapat juga terjadi karena faktor dari dalam diri pihak-pihak, yaitu kesalahan sendiri. Supaya dapat dikatakan wanprestasi, pihak tertentu harus berada dalam keadaan:

1) Tidak memenuhi kewajiban sama sekali ; atau
2) Memenuhi kewajiban tetapi tidak sempurna, misalnya tidak tepat waktu, ada kekurangan ;atau
3) Memenuhi kewajiban tetapi keliru, tidak sesuai dengan identitas, benda yang diperjanjikan, misalnya yang dikehendaki itu TV warna 20 multisystem merk nasional, tetapi yang diserahkan TV warna 20 PAL System merk nasional.

Untuk menyatakan sejak kapan pihak dalam perjanjian berada keadaan wanprestasi, biasanya ditetapkan jangka waktu tertentu

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

dalam syarat-syarat perjanjian, atau tidak ditentukan, sejak waktu yang ditetapkan dalam pemberitahuan. Pemberitahuan itu biasanya dilakukan tertulis secara tidak resmi (*ingebreke stelling*), atau secara resmi melalui Pengadilan Negeri (*sommatie*).

c. Akibat wanprestasi

Tidak dilaksanakannya kewajiban perjanjian dapat menimbulkan berbagai kemungkinan akibat, baik yang berkenaan dengan perjanjiannya sendiri maupun yang berkenaan dengan kewajiban pihak-pihak.

Berbagai kemungkinan akibat yang timbul itu ditentukan dalam Pasal 1234, 1266, dan 1267 KUHPerdata sebagai berikut:

1) Pemutusan/pembatalan perjanjian
2) Pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya
3) Pembayaran ganti kerugian
4) Pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti rugi
5) Pelaksanaan kewajiban ditambah pembayaran ganti rugi.

Jika satu atau kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh pihak-pihak dalam hal ada kesepakatan dalam perjanjian. Tetapi tidak diperjanjikan dan salah satu pihak tidak setuju, pembatalan itu dilakukan melalui putusan pengadilan. Jika terjadi pembatalan, maka perjanjian berakhir. Kewajiban yang sudah dilaksanakan dipulihkan kembali dan yang belum dilaksanakan dihentikn pelaksanaannya, atau

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

tidak perlu dilaksanakan sama sekali. Ketentuan pembatalan dirumuskan sedemikian rapi dalam syarat-syarat perjanjian, sehingga pengusaha tidak dirugikan.[45]

[45] Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Hukum Dagang Internasional*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2006), 55-65

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