

Bab V ialah bab penutup, berisi kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT FIKIH MUAMALAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

#### **2.1 Jual Beli Menurut Fikih Muamalah**

##### **2.1.1 Pengertian Jual Beli**

Allah SWT telah menjadikan harta sebagai salah satu tegaknya kemaslahatan manusia di dunia. Untuk mewujudkan kemaslahatan tersebut Allah SWT telah mensyari'atkan cara perdagangan tertentu. Sebab apa saja yang

dibutuhkan oleh setiap orang tidak bisa dengan mudah dapat diwujudkan setiap saat, karena mendapatkannya dengan menggunakan kekerasan dan penindasan itu merupakan tindakan yang merusak. Maka harus ada sistem yang memungkinkan tiap orang untuk mendapatkan apa saja yang dibutuhkan, tanpa harus menggunakan kekerasan dan penindasan. Itulah perdagangan dan jual beli.<sup>29</sup>

Jual beli merupakan rangkaian kata, dimana kata jual dalam kamus besar bahasa Indonesia mempunyai arti memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atau menjual sesuatu dengan janji (boleh ditebus) sedangkan kata beli ialah memperoleh sesuatu dengan membayar uang atau memperoleh sesuatu dengan pengorbanan (usaha keras).<sup>30</sup>

Secara terminologi Fikih jual beli disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* dalam terminologi Fikih terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *al-ba'i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli.<sup>31</sup>

Kata muamalah berasal dari bahasa arab yang secara etimologis sama dengan semakna dengan kata *mufa'alah* (saling berbuat). Kata ini menggambarkan suatu aktifitas yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing atau muamalah

<sup>29</sup>Taqiyuddin An-Nabani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Risalah Gusti, Surabaya, 1996, hlm. 149

<sup>30</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam*, Bandung, CV Diponegoro, 1992, hlm. 18.

<sup>31</sup>Lowis Ma'luf, *Almunjid fi al-lughah wa al-a'lam*, Dar-al masyriq, Beirut, hlm. 531

yaitu hukum-hukum *syara'* yang berhubungan dengan urusan dunia untuk melanjutkan eksistensi kehidupan seseorang seperti jual beli.<sup>32</sup>

Kata fikih dihubungkan dengan perkataan muamalah sehingga menjadi fikih muamalah, maka fikih muamalah adalah hukum-hukum *syara'* yang bersifat praktis (amaliah) yang di peroleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi, diantaranya: dagang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, kerjasama, dagang, simpanan barang atau uang, penemuan pengupahan, rampasan perang, utang piutang, pungutan, warisan, wasiat nafkah, barang titipan, dan pesanan.<sup>33</sup>

Menurut bahasa, jual beli adalah menukar sesuatu dengan sesuatu. Jual beli adalah saling tukar. Kata *al-bay'* (jual) dan kata *asy-syira'* (beli) dipergunakan biasanya dalam pengertian yang sama satu sama lainnya bertolak belakang.<sup>34</sup>

Sedangkan istilah, jual beli ialah pemberian harta karena menerima harta dengan ikrar penyerahan dan jawab penerimaan (ijab qabul) dengan cara yang diizinkan.<sup>35</sup>

### 2.1.2 Dasar Hukum Jual Beli

---

<sup>32</sup>Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (*Fiqh Muamalah*), Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 120.

<sup>33</sup>TM. Hasbi Ash Shiddieq, Pengantar *Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1974, hlm. 10.

<sup>34</sup>Hasby As-Siddiq, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1984, hlm. 93-94.

<sup>35</sup>Imam Taqiyuddin, *Loc. Cit.*

Perdagangan itu ada dua macam yaitu perdagangan halal dalam *syar'i* yang disebut *al-bay'* dan perdagangan yang haram yang disebut riba, masing-masing *al-bay'* atau riba adalah termasuk dalam kategori perdagangan.<sup>36</sup>

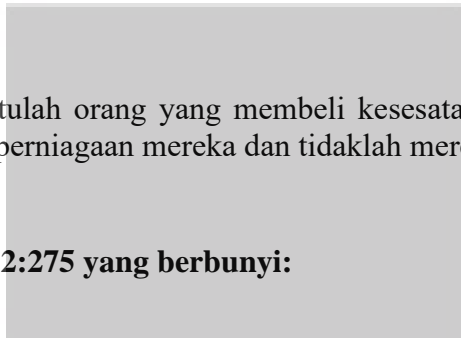
Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. Terdapat sejumlah ayat al-qur'an yang menjelaskan tentang jual beli<sup>37</sup>, diantaranya:

**Surat Al-Baqarah, 2:16 disebutkan :**



Artinya: “Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, Maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk,”<sup>38</sup>

**Surat al-Baqarah, 2:275 yang berbunyi:**



Artinya: “orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larang); dan urusannya (terserah) kepada Allah SWT. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya”.<sup>39</sup>

**Surat an-Nisa ayat 29 yang berbunyi :**

<sup>36</sup>Taqiyuddin Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Islam Alternatif*, hlm. 149.

<sup>37</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 113.

<sup>38</sup>Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, CV Penerbitan Jumanatul 'Ali-Art, Bandung, 2005, hlm. 10.

<sup>39</sup>Departemen Agama RI, *al-qur'an dan terjemah*, CV Penerbit Jumanatul 'Ali-Art, Bandung, 2005, hlm. 56.

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah SWT adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>40</sup>

Dalam hadis Nabi SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli. Sebagaimana jual beli yang mendapatkan berkah dari Allah SWT adalah jual beli yang jujur, yang tidak curang, tidak mengandung unsur penipuan dan penghianatan.

**Hadis:**

Artinya: “Dari Jabir bin Abdillah ra, bahwasannya Rasulullah SAW bersabda, “Allah SWT akan memberikan rahmat kepada seseorang yang mempermudah ketika menjual, mempermudah ketika membeli dan mempermudah ketika berhutang.”<sup>41</sup>

Dari beberapa ayat Al-Qur’an dan hadis di atas maka dapat dilihat bahwa jual beli mempunyai landasan yang kuat. Sehingga ulama sepakat mengenai kebolehan jual beli (dagang) sebagai perkara yang telah dipraktikkan sejak zaman Nabi SAW hingga masa kini.<sup>42</sup>

<sup>40</sup>Loc. Cit., hlm. 122.

<sup>41</sup>Bukhari, Shahih Bukhari Juz I, 75.

<sup>42</sup>Kamaluddin, A. Marzuki q, Fiqih Sunnah, Jilid 12, PT Al-ma’rif, Bandung, 1987, hlm.

Dari ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan darinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>43</sup>

Dari penjelasan ayat Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW tersebut maka hukum asal jual beli itu adalah *mubah* (boleh), dan hal itu dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Allah SWT.

### 2.1.3 Rukun dan Syarat Jual Beli

Agar dalam melakukan suatu transaksi berjalan dengan baik, maka harus dipenuhi syarat dan rukun jual beli, sehingga tidak ada seorangpun yang merasa dirugikan yang dapat mengakibatkan kurangnya rasa percaya dan mufakat.

Agar jual beli itu dapat sah maka haruslah dipenuhi semua rukun dan syaratnya, Antara lain:

- a. Rukun jual beli menurut *jumhur* ulama' adalah:<sup>44</sup>
  - 1) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidaini* (penjual dan pembeli)
  - 2) Ada shigat ijab dan qabul
  - 3) Ada barang yang diperjual belikan
  - 4) Ada nilai tukar pengganti barang.

- b. Adapun syarat jual beli adalah sebagai berikut:

<sup>43</sup>Rachmat Syafi'I, *Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 75.

<sup>44</sup>Rachmat Syafe'I, *Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 75.

- 1) Berakal yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, dan apabila salah satu pihak tidak berakal, maka jual beli yang diadakan tidak sah.
- 2) Baligh atau dewasa. Dewasa dalam hukum islam adalah telah berumur 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan), dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh anak kecil adalah tidak sah.
- 3) Dengan kehendaknya sendiri, keduanya saling merelakan bukan karena dipaksa.<sup>45</sup>

c. Syarat sah *ijab qabul* yaitu:

- 1) Tidak ada yang membatasi (memisahkan). Si pembeli tidak boleh diam saja setelah si penjual menyatakan *ijab*, atau sebaliknya.
- 2) Ada kesepakatan *ijab* dan *qabul* pada barang yang saling mereka relakan berupa barang yang dijual dan harga barang. Jika sekiranya kedua belah pihak tidak sepakat, jual beli (akad) dinyatakan tidak sah. Seperti jika penjual mengatakan “aku jual kepadamu baju ini seharga lima pound,” dan pembeli mengatakan “saya terima barang tersebut dengan harga empat pound”, maka jual beli dinyatakan tidak sah. Karena *ijab* dan *qabul* berbeda.
- 3) Tidak dibatasi waktunya. Misalnya, “aku jual barang ini kepadamu untuk satu bulan ini saja”, dan lain-lainnya.<sup>46</sup>

<sup>45</sup>Mustafa Kamal, dkk, *Fiqih Islam*, Citra Karsa Mandiri, Jogjakarta, 2009, hlm. 356.

Jual beli seperti ini tidak sah sebab suatu barang yang sudah dijual menjadi hak milik bagi si pembeli untuk selama-lamanya, dan si penjual tidak berkuasa lagi atas barang itu.

d. Syarat Barang (*ma'qud 'alaih*) yang dijualbelikan adalah:

- 1) Suci. Ulama selain Hanafiyah menerangkan bahwa *ma'qud 'alaih* harus suci, tidak najis dan mutanajis (terkena najis). Dengan kata lain, *ma'qud 'alaih* yang dapat dijadikan akad adalah segala sesuatu yang suci, yakni yang dapat dimanfaatkan menurut *syara'*. Oleh karena itu, anjing, bangkai, darah, dan lain-lain menetapkan syarat diatas. Oleh karena itu, mereka membolehkan penjualan bulu binatang, kulit bangkai untuk dimanfaatkan. *Ma'qud 'alaih* yang mereka larang untuk dijadikan akad adalah yang jelas dilarang *syara'*, seperti anjing, khamar, bangkai, dan lain-lain.<sup>46</sup>
- 2) Bisa diserahkan. Objek jual beli dapat diserahkan, sehingga tidak sah menjual burung yang terbang di udara, menjual unta atau sejenisnya yang kabur dari kandang dan semisalnya. Transaksi yang mengandung gharar (spekulasi) dan menjual barang yang tidak dapat diserahkan.

<sup>46</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 12 terjemahan nor hasanuddin*, Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 47.

<sup>47</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 61



- 3) Bermanfaat menurut syara'. Pada asalnya sesuatu yang ada di bumi ini mengandung manfaat, berdasarkan firman Allah SWT:

Artinya: “ dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Q.S. Al-Baqarah; 275)

Dengan prinsip ayat tersebut diatas, maka barulah sesuatu benda dipandang tidak bermanfaat jika telah ditegaskan dalam Nash. Mazhab Hanafi dan Mazhab Zahiri mengecualikan barang mereka mengatakan “diperbolehkan seseorang menjual kotoran-kotoran atau tinja dan sampah-sampah yang mengandung najis oleh karena sangat dibutuhkan guna untuk keperluan perkebunan. Demikian pula diperbolehkan menjual setiap barang yang najis yang dapat dimanfaatkan bukan untuk tujuan memakannya dan meminumnya, seperti minyak najis yang digunakan untuk keperluan bahan bakar penerangan dan untuk cat pelapis, serta tujuan mencelup, semua barang tersebut dan sejenisnya boleh diperjualbelikan sekalipun najis, selagi pemanfaatannya ada selain untuk dimakan atau diminum.<sup>48</sup>

- 4) Barang itu milik sendiri dan dalam kekuasaan aqid. Pemikiran disini dimaksudkan adalah barang yang akan diperjualbelikan adalah milik orang yang melakukan akad atau orang yang menguasai kepadanya. Oleh karena itu tidak diperbolehkan

---

<sup>48</sup>Sayyid Sbiq, Fiqih Sunnah jilid 12 terjemah nor hasanuddin, Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 52

jika seseorang menjual sesuatu yang bukan miliknya atau orang yang menguasakannya.

- 5) Harus diketahui dengan jelas. Salah satu syarat dalam jual beli adalah kejelasan barang, yaitu meliputi ukuran, takaran, timbangan, jenis, dan kualitas barang. Kedua belah pihak yang mengadakan akad harus mengetahui keberadaan barang yang keadannya maupun jenisnya. Hal tersebut untuk menjaga agar tidak terjadi persengketaan diantara kedua belah pihak.

Dalam hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah;

Artinya; “Dari Abu Hurairah r.a. “Bahwasannya Rasulullah SAW melarang jual beli al-hasah dan jual beli al-gharar (tipu daya)’ (H.R. Muslim)<sup>49</sup>

e. Syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

Nilai tukar barang adalah termasuk unsur terpenting, atau bisa disebut dengan uang, syarat dari nilai tukar (harga barang) yaitu:<sup>50</sup>

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya
- 2) Dapat diserahkan pada waktu akad (transaksi), apabila barang itu dibayar kemudian (berhutang), maka waktu pembayaran pun harus jelas waktunya.

<sup>49</sup>Shahih Muslim juz 5, hlm. 318.

<sup>50</sup>Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 90.

- 3) Jika harga berupa uang, akad tidak batal sebab dapat diganti dengan lain, namun jika harga menggunakan barang yang dapat rusak dan tidak dapat diganti waktu itu, menurut ulama Hanafiyah akadnya batal.

Jual beli yang dilarang oleh agama tetapi sah hukumnya.<sup>51</sup>

- a) Menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, seperti seseorang berkata “tolaklah harga tawarannya itu, nanti aku yang beli dengan harga yang lebih mahal”.
- b) Jual beli dengan Najasyi, ialah seseorang menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud memancing-mancing orang, agar orang itu mau membeli barang kawannya, hal itu dilarangnya.
- c) Menjual diatas penjualan orang lain, umpamanya seseorang berkata: “ kembalikan saja barang itu kepada penjualnya, nanti barangku saja kau beli dengan harga lebih murah dari itu.

Jual beli ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek, yaitu:

- 1) Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak, seperti membeli beras dipasar.
- 2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli salam (pesanan) menurut kebiasaan para pedagang.<sup>52</sup>

<sup>51</sup>Rachmat syafi'i, Fiqih Muamalah, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 82.

- 3) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tertentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.<sup>53</sup>

Jual beli yang dilarang di dalam Islam, yaitu:

- 1) Jual Beli Ketika Panggilan Adzan
- 2) Jual Beli Fuduli, secara etimologis artinya adalah orang yang bukan menjadi wali, pemilik, atau wakil dalam transaksi
- 3) Jual Beli di atas Jual Beli saudaranya
- 4) Jual Beli Gharar
- 5) Jual Beli Untuk Kejahatan yaitu Jual Beli yang dapat membantu terwujudnya kemaksiatan dan kemadharatan bagi para pihak. Hal ini terdapat dalam firman Allah Swt dalam Surat Al Maidah ayat 2.<sup>54</sup>

Artinya :

“Janganlah kalian tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan permusuhan”

Ayat ini menunjukkan adanya larangan tolong menolong dalam kejelekan dan permusuhan. Banyak sekali dalil-dalil *syar’i* yang menegaskan bahwa faktor niat dalam jual beli tetap menjadi sebuah perhitungan. Niat akan mempengaruhi sah tidaknya atau rusak tidaknya dan halal haramnya jual beli. Demikian juga tidak

<sup>52</sup>Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 78.

<sup>53</sup>Ibid, hlm. 76.

<sup>54</sup>Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar. Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq. Muhammad bin Ibrahim, Ensiklopedi Fiqih Muamalah, hlm. 70-71.

boleh menjual persenjataan serta peralatan perang lainnya di waktu terjadi fitnah (peperangan) antar kaum muslimin supaya tidak menjadi penyebab adanya pembunuhan. Allah dan Rasul-Nya telah melarang dari yang demikian.<sup>55</sup>

#### 2.1.4 Hikmah Jual Beli

Hikmah Jual Beli, dalam garis besar adalah Allah Swt., mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keluangan dan kekeluasaan kepada hamba-hambanya, karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan seperti ini tak pernah putus selama manusia masih hidup. Tak seorangpun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu manusia dituntut berhubungan satu sama lainnya. Dalam hubungan ini, tak ada satu hal pun yang sempurna dari pada saling tukar, dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.

##### 1) Penjual

- a) Mendapat rahmat dan keberkatan dari Allah dengan mengikuti apa yang telah disyariatkan
- b) Dapat berniaga dengan aman tanpa berlakunya khianat mengkhianati antara satu sama lain.

##### 2) Pembeli

- a) Berpuas hati diatas urusan jual beli yang dijalankan karena jual beli mengikuti syariat Islam

---

<sup>55</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, hlm. 157.

- b) Mendapatkan ridho dan rahmat dari Alla SWT atas urusan jual beli yang berlandaskan syariat Islam
  - c) Terhindar dari siksaan api neraka
- 3) Masyarakat
- a) Menyenangkan manusia bertukar-tukarfaedah harta dalam kehidupan seharian
  - b) Menghindarkan kejadian rampas merampas dan ceroboh mencerobohi dalam usaha memiliki harta
  - c) Membiasakan masyarakat untuk hidup pada aturannya, memiliki tenggang rasa, jujur, dan ikhlas.
  - d) Menumbuhkan ketentraman dan kebahagiaan.
- 4) Negara
- a) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi negara ke tahap yang lebih baik.
  - b) Dapat menarik pembeli asing untuk membeli produk negeri kita.
  - c) Menumbuhkan persaingan ekonomi yang sehat sesama negara islam.

## 2.2 Jual Beli Menurut KUHPerdata

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1457 KUHPerdata pengertian jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.<sup>56</sup>

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat.<sup>57</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur mengenai pengertian jual beli yaitu suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

---

<sup>56</sup>M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

<sup>57</sup>R. Subekti. S.H., *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1.

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.<sup>58</sup> 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>59</sup>

Kemudian didalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur juga tentang saat terjadinya jual beli, yaitu :

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>60</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual.

Menurut Wiryo Prodjodikoro. Jual beli suatu barang adalah “suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan maksud memindahkan

---

<sup>58</sup>*Ibid*, hlm. 2

<sup>59</sup>*Ibid*

<sup>60</sup>R.Subekti, *Op.Cit*, hlm. 305



hak milik atas barang tersebut dan dengan syarat pembayaran harga tertentu berupa uang pembeli kepada penjual”.<sup>61</sup>

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Didala perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>62</sup>

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli

### 2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

<sup>61</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Rancangan Undang-Undang Tentang Peraturan Hukum Perjanjian*, Bab II Pasal 16, (selanjutnya disebut sebagai Wirjono Prodjodikoro II)

<sup>62</sup>Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.49.

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau consensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya, sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan.<sup>63</sup>

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

---

<sup>63</sup>*Ibid*, hlm. 33.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta membuat akta.

## 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Orang yang dibawah pengampuan
- c) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah

Agung No.3/1963 tanggal 5 september 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan

perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.<sup>64</sup>

### 3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian juga biasa disebut dengan prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>65</sup>

- a) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- b) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan
- c) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

### 4) Suatu sebab yang halal

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak

<sup>64</sup>[Http://google/syarat-sah-perjanjian/](http://google/syarat-sah-perjanjian/) diakses pada tanggal 15juni2017

<sup>65</sup>Ahmad Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2207, hlm. 69.

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.<sup>66</sup> Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah dikemudian hari.

### **2.2.3 Asas-Asas Hukum Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli**

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:<sup>67</sup>

- 1) Asas kebebasan berkontrak

Dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

---

<sup>66</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20.

<sup>67</sup>Salim H.S., *Op. Cit*, hlm. 49.

membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>68</sup>

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan,  
dan
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

## 2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>69</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

## 3) Asas meningkatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya, setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak

---

<sup>68</sup>*Ibid* hlm. 9.

<sup>69</sup>*Ibid*, hlm. 10.

tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Itikad baik

ada dua yaitu:<sup>70</sup>

a) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan, contoh, si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun dipasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

b) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

5) Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga.

---

<sup>70</sup>Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm