

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG  
AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA  
SERTA IMPLIKASI HUKUMNYA**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)**

**TESIS**



Oleh :

**Nama Mahasiswa : Luthfia Nur Fitriani W., S.H.**

**NIM : 18912019**

**BKU : Hukum Bisnis**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2022**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG  
AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA  
SERTA IMPLIKASINYA**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)**

**TESIS**



Oleh :

**Nama Mahasiswa : Luthfia Nur Fitriani W., S.H.**

**NIM : 18912019**

**BKU : Hukum Bisnis**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG  
AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA  
SERTA IMPLIKASINYA**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)**

Oleh:

Nama : Luthfia Nur Fitriani W., S.H.

NIM : 18912019

BKU : Hukum Bisnis

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Tesis Program Studi Hukum Program  
Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

Pembimbing

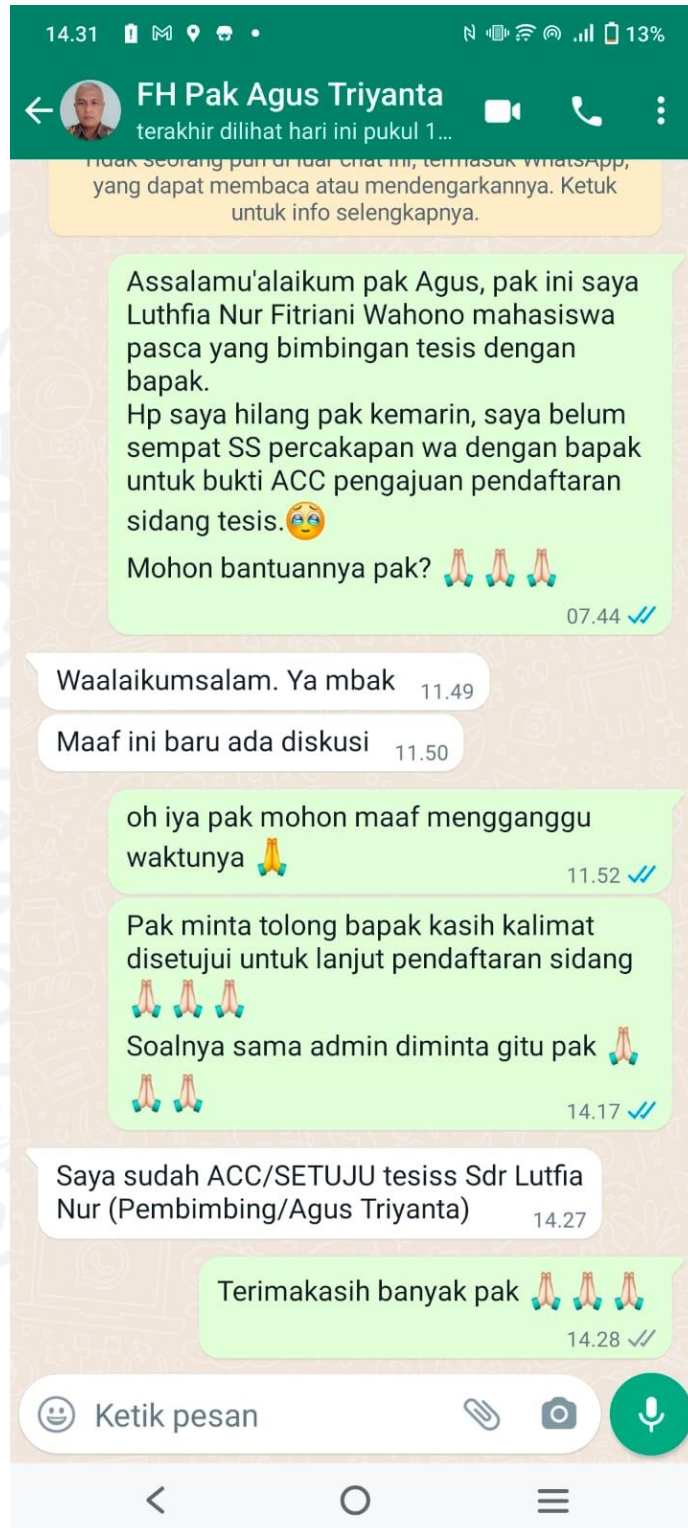
**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

Mengetahui  
Ketua Program Studi Hukum Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum**

## BUKTI ACC DOSEN PEMBIMBING



**HALAMAN PENGESAHAN**  
**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG AIB**  
**KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA SERTA**  
**IMPLIKASI HUKUMNYA**  
**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)**


Oleh:


Nama Mhs. : Luthfia Nur Fitriani W., S.H.

NIM : 18912019

BKU : Hukum Bisnis

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**  
**dan dinyatakan LULUS pada hari Jum'at, 27 Januari 2023**  
**Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum**  
**Universitas Islam Indonesia**

Pembimbing   
**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.** Yogyakarta, 27 Januari 2023

Penguji I   
**Drs. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D** Yogyakarta, 27 Januari 2023

Penguji II   
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.** Yogyakarta, 27 Januari 2023

Mengetahui  
Ketua Program Studi Hukum Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

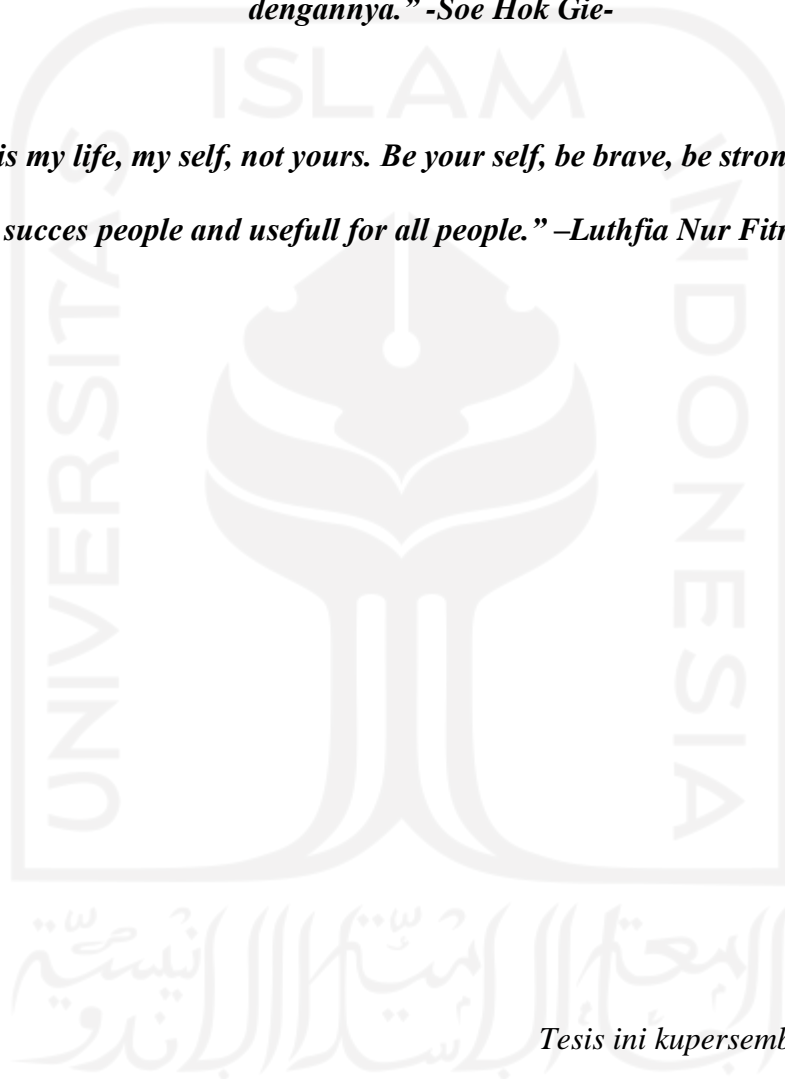


  
**Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum**

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Dunia itu seluas langkah kaki. Jelajahilah dan jangan pernah takut melangkah. Hanya dengan itu kita bisa mengerti kehidupan dan menyatukannya.” -Soe Hok Gie-*

*“This is my life, my self, not yours. Be your self, be brave, be strongest women, be succes people and usefull for all people.” –Luthfia Nur Fitriani W.-*



*Tesis ini kupersembahkan untuk:*

*Orang tuaku bapak Wahono Arief dan ibu Sri Utami yang tercinta*

*Suamiku Fahmi Ramadhan yang tersayang*

*Anakku Muhammad Gandhi Syailendra yang sholeh*

*Segenap civitas akademika Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Luthfia Nur Fitriani W., S.H.

NIM : 18912019

BKU : Hukum Bisnis

Judul Tesis : KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG  
MENGANDUNG AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM  
DAN HUKUM PERDATA SERTA IMPLIKASINYA (Studi Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)

Menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini adalah hasil plagiasi, maka saya siap untuk dicabut gelar kesarjanaan yang dianugerahkan dan mendapatkan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Yogyakarta, 18 Januari 2023



Luthfia Nur Fitriani W., S.H.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي كان بعباده خبيراً بصيراً، تبارك الذي جعل في السماء بروجا وجعل فيها سراجاً وقمراً منيراً. أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً عبده ورسوله الذي بعثه بالحق بشيراً ونذيراً، وداعياً إلى الحق بإذنه وسراجاً منيراً. اللهم صلّ عليه وعلى آله وصحبه وسلّم تسليماً كثيراً. أمّا بعد

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata Serta Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)

Tesis ini terbentuk atas peran orang-orang yang berjasa. tesis ini tidak mungkin terselesaikan dengan baik tanpa dukungan mereka, akhirnya saya ucapkan trimakasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Ibu Prof. Dr Sefriani, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Hukum Program Magister Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku dosen pembimbing Tesis yang selalu memberikan masukan dan arahan,serta dengan sabar membimbing hingga tesis ini selesai.
5. Bapak dan Ibuku, Wahono Arief dan Almh. Sri Utami, dua orang terhebat dalam kehidupan Penulis, serta Ibu Munawaroh, mereka yang selalu berdoa



setiap detiknya agar putrinya selalu dalam ridho dan lindungan-Nya. Terimakasih banyak telah menjadi orang tua yang paling berpengaruh dalam sejarah hidupku. Kerja keras, peluh, dan tetesan air mata demi menjadikanku seorang putri yang mampu mengangkat derajatnya. Serta Bapak Ibu mertua Bapak Suwadji dan Ibu Maimunah yang selalu support dan mendoakan ku, terimakasih telah menjadi orang tua yang sukses dalam mendidik dan mengajarkan anak-anaknya semangat, sabar dan berjuang. Terimakasih yang sangat dalam untuk ibu yang tak pernah lelah menghadapi anak cucunya.

6. Suamiku tercinta, Fahmi Ramadhan, terimakasih telah menjadi imam keluarga yang selalu support istrinya dalam hal apapun sehingga bisa berada dititik ini. Anakku Muhammad Gandhi Syailendra yang sholeh, pintar, cerdas yang selalu menjadi pelipur lara dan penyemangat penulis.
7. Kebanggaanku, adek-adek dan kakak serta keluarga besar yang selalu support dan do'a – do'a yang kalian panjatkan dalam setiap langkahku menuntut ilmu di luar kampung halaman. Biarkan aku berjuang di tanah rantauan untuk memajukan dan membesarkan kampung halaman tercinta.
8. Teman-teman seangkatan yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Seluruh Staf Administrasi Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Kepada semua pihak yang telah berperan dalam kelancaran proses pembuatan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya dalam penyusunan tesis ini apa yang telah penulis susun jauh dari kata sempurna, hal ini disebabkan karena masih sangat terbatasnya

pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki. Namun demikian penyulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan, pengetahuan yang dimiliki, serta keyakinan, kesabaran dan ketekunan disertai doa sehingga terwujud tesis ini. Kebenaran mutlak berasal dari Allah SWT, tetapi kesalahan berasal dari manusia, oleh karena itu penulis mohon maaf atas kesalahan dan kekurangan di dalam penulisan ini, semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua, *Aamiin Allahumma Aamiin. Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 18 Januari 2022

Luthfia Nur Fitriani W., S.H.

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xiii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	7
F. Landasan Teori .....	14
G. Metode Penelitian .....	29
1. Pendekatan Penelitian .....	30
2. Objek Penelitian .....	30
3. Data Penelitian .....	30
4. Tehnik Pengumpulan Data .....	32

5. Analisis Data .....	32
H. Sistematika Penulisan .....	34
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DALAM ISLAM DAN DUDUK PERKARA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 466 K/PDT/2020 .....</b>	<b>35</b>
A. Jual Beli Dalam Islam .....	35
B. Jual Beli Dan Cacat Kehendak Dalam Hukum Perdata .....	54
C. Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020 .....	61
<b>BAB III KEABSAHAN SERTA IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA .....</b>	<b>70</b>
A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020) .....	70
B. Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020) .....	81
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>101</b>

## ABSTRAK

Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata Serta Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020)

Luthfia Nur Fitriani W., S.H.  
18912019

Perjanjian atau kontrak memiliki prinsip-prinsip serta syarat-syarat tertentu yang memberikan pengaruh terhadap keabsahan suatu akad. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, namun terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau biasa disebut dengan aib kesepakatan atau cacat kehendak. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata (studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020) dan bagaimana implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata (studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan serta implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata. Jenis pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode komparatif. Penelitian komparatif dilakukan dengan menggali sumber-sumber kepustakaan. Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, perjanjian jual beli pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020 mengandung aib kesepakatan penipuan (*tadlis*), tidak sah baik secara hukum Islam dan hukum perdata. Pihak penjual memberikan keterangan-keterangan palsu, dimana dalam kasus ini penjual melakukan penipuan dan memalsukan dokumen-dokumen yang menyatakan seolah-olah objek jual beli tersebut adalah miliknya, pada kenyataannya tidak demikian, sehingga akad jual belinya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu akad dan terdapat aib pada *mahallul 'aqd* (objek akad). Demikian pula secara perdata, jual beli tersebut menjadi perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah, karena pada pasal 1335 KUHPerdata disebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kedua, adanya aib dalam perjanjian jual beli pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020 berimplikasi pada batalnya perjanjian tersebut. Aib dalam perjanjian jual beli ini membuka kesempatan *khiyar* bagi pembeli. Untuk mengikatnya (lazimnya) suatu akad, disyaratkan tidak adanya kesempatan *khiyar* (pilihan), yang memungkinkan di-*fasakh*-nya akad oleh salah satu pihak. Apabila di dalam akad tersebut terdapat *khiyar*, maka akad batal atau dikembalikan. Seperti halnya pada putusan majelis hakim yang menyatakan sebagai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah sebagai perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah dan batal demi hukum

Kata kunci: *aib, cacat kehendak, jual beli, perjanjian*

## **ABSTRACT**

*The Validity Of Land Purchase Agreements That Contain Defects Of Will In Islamic Law And Civil Law And Its Law Implications (Study of Putusan Mahkamah Agung Number 466 K/Pdt/2020)*

Luthfia Nur Fitriani W., S.H.  
18912019

*The agreement or contract has certain principles and conditions that affect the validity of the contract. However, even though there is an agreement between the parties that gave birth to the agreement, there is a possibility that the agreement that has been reached is flawed or commonly referred to as a disgrace of agreement or defect of will. This study aims to determine the validity and legal implications of land sale and purchase agreements that contain dishonor in Islamic law and civil law. The type of research approach that will be used in this study is the comparative method. Comparative research was carried out by exploring the sources of literature. Library research (library research) is to obtain data by conducting a review of library materials or secondary data. The results of this study are: First, the sale and purchase agreement in Supreme Court Decision Number 466 K/Pdt/2020 contains the disgrace of a fraudulent agreement (tadlis), is invalid both in Islamic law and civil law. The seller provides false statements, in which case the seller commits fraud and falsifies documents which state as if the object of sale and purchase is his, in reality this is not the case, so the sale and purchase contract is invalid because it does not meet the legal requirements of a contract, there is a disgrace to the mahallul 'aqd (object of the contract). Likewise in civil terms, the sale and purchase becomes an agreement and the transfer of rights is not valid, because Article 1335 of the Civil Code states that an agreement without a cause, or which has been made for a reason that is fake or prohibited, has no power. Second, the presence of disgrace in the sale and purchase agreement in the Supreme Court Decision Number 466 K/Pdt/2020 has implications for the cancellation of the agreement. This disgrace in the sale and purchase agreement opens up the opportunity for the buyer to pay off. In order to bind (usually) a contract, it is required that there is no opportunity for khiyar (option), which allows the contract to be fasakh by one of the parties. If there is khiyar in the contract, then the contract is canceled or returned. As is the case with the decision of the panel of judges which stated as a legal agreement and the transfer of land rights as an agreement and the transfer of rights is invalid and null and void.*

*Keywords: disgrace, defects of will, sale and purchase, agreement*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bersamaan dengan perkembangan teknologi serta zaman yang begitu cepat, aktivitas *muamalah* dalam kegiatan bisnis juga ikut serta bertumbuh dengan pesat dan jadi lebih beraneka ragam. Keperluan masyarakat yang semakin bermacam-macam juga menjadi latar belakang pesatnya kemajuan bisnis tersebut. Sepanjang kita sanggup membaca peluang dengan teliti, bentuk bidang usaha apapun dapat diaplikasikan dengan baik dan menjanjikan untuk mendapatkan profit yang menggiurkan. Namun, sebagai umat muslim janganlah sampai lengah untuk tetap konsisten berpegang teguh pada Al-Qur'an, hadits dan etika bisnis, agar apapun yang kita peroleh tidak melegalkan segala cara dalam suatu pekerjaan.

Nabi Muhammad SAW sebagai teladan (*qudwah*) telah mampu menempatkan dirinya sebagai pelaku bisnis ideal yang jujur, adil, dan berkarakter sehingga perlu digugu dan ditiru oleh pelaku bisnis di era sekarang. Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat al-Nahl ayat 90 yang artinya “*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu berlaku adil dan berbuat kebaikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran*”.

Agama Islam juga memiliki sifat komprehensif karena mencakup semua dimensi atau aspek kehidupan manusia baik yang ritual (*mahdhah*) maupun sosial (*muamalah*), material dan moral, ekonomi, politik, hukum, sosial, kebudayaan, keamanan, nasional, dan internasional.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2014), hlm 22.

Islam mempunyai prinsip-prinsip *muamalah*. Mardani, pada bukunya yang berjudul *Fiqh Ekonomi Syariah* memaparkan bahwa ada 11 prinsip-prinsip dalam *muamalah* yakni prinsip tauhidi (*unity*), prinsip halal, prinsip *maslahah*, prinsip kebebasan berinteraksi, prinsip membayar zakat, prinsip kerjasama, prinsip amanah, prinsip keadilan, prinsip terhindar dari jual beli dan investasi yang dilarang, dan prinsip komitmen terhadap *akhlaq al karimah*.<sup>2</sup> Dalam melakukan *muamalah* tentunya dibuat perjanjian agar kerjasama dapat berjalan dengan baik.

Perjanjian syariah lebih dikenal dengan istilah akad. Akad atau kontrak berasal dari kata *al-'aqd* yang dalam bahasa Arab artinya simpulan atau ikatan baik ikatan yang terlihat (*hissiyy*) ataupun yang tidak terlihat (*ma'nawiy*).<sup>3</sup> Kamus al-Mawarid, menerjemahkan *al-'Aqd* sebagai kontrak dan perjanjian atau *contract and agreement*.<sup>4</sup> Istilah-istilah yang sering digunakan, yakni akad, *wa'ad*, *'ahd*, dan *iltizam*. Akad (*al-'aqd*) secara istilah merupakan sebuah kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, ataupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang mempunyai akibat hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.<sup>5</sup> Pengertian lain akad ialah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, ataupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.<sup>6</sup>

Istilah kontrak didalam hukum Islam tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad. Sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan *ijab* yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain secara sah menurut

---

<sup>2</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm 7-12.

<sup>3</sup> Fayruz Abady Majd al-Din Muhammad Ibn Ya'qub. *al-Qamus al-Muhit*, jilid 1. (Beirut: D Jayl), hlm 327.

<sup>4</sup> Munir al-Ba'labakiyy, *Qamus al-Mawrid*. (Beirut: Dar al-'Ilm al-Malayyin, 1990), hlm 770.

<sup>5</sup> Subhiyy Mahmasaniy, *al-Nazariyyat al-'Ammah li al- Mjibat wa al-'Uqud al-Shari'ah allIslamiyyah*, (Mesir: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1948), hlm 210.

<sup>6</sup> Muhammad Salam Madkur, *al- adkhal al-fih al-Islamiyy*, (Dar al-Nahdah al- 'Arabiyyah, 1963), hlm 506.



syara' yang terlihat akibat hukum pada objeknya.<sup>7</sup> Akan tetapi ada beberapa macam istilah yang biasa digunakan untuk mewakili istilah hukum perikatan untuk mendefinisikan ketetapan hukum yang mengatur transaksi didalam masyarakat, hal ini diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berkaitan dengan suatu transaksi yang berakibat pada konsekuensi berbentuk Tindakan tuntutan menuntut, sering digunakan istilah hukum perutusan.<sup>8</sup> Sedangkan hukum perjanjian ialah sebuah peristiwa ketika seseorang berjanji pada orang lain atau saat dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>9</sup> Istilah ini dipergunakan apabila melihat dari bentuk adanya transaksi. Jika pengaturan hukum tersebut berkaitan dengan perjanjian tertulis sering disebut dengan hukum kontrak.<sup>10</sup>

Definisi bentuk abstrak dari terjadinya ikatan para pihak yang melakukan transaksi tersebut digunakan istilah hukum perikatan. Hal ini tidak hanya timbul dari adanya perjanjian antara para pihak, namun juga dari ketentuan yang berlaku di luar perjanjian tersebut yang menimbulkan terikatnya para pihak untuk menjalankan tindakan hukum tertentu sehingga terlihat bahwa hukum perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari sekedar hukum perjanjian.

Adapun istilah hukum kontrak syari'ah disini adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum di bidang *muamalah* khususnya perilaku dalam melaksanakan hubungan ekonomi antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk memunculkan akibat hukum secara tertulis berdasarkan hukum Islam.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Syamsul Anwar, *Kontrak dalam Islam, makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Di Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Kerjasama Mahkamah Agung RI Dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006), hlm 7.

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-6 (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm 1.

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

<sup>10</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2003), hlm 3.

<sup>11</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm 3.

Dilihat dari keabsahannya akad dapat dibagi menjadi dua, yaitu: pertama, akad *sahih*, yakni akad yang sesuai dengan rukun dan syaratnya. Hukum dari akad *sahih* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang disebabkan akad tersebut dan mengikat bagi pihak-pihak yang melaksanakan akad. Kedua, akad tidak *sahih*, yakni akad yang tidak memenuhi rukun dan atau syarat-syaratnya sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak-pihak yang berakad.<sup>12</sup>

Sebagaimana perjanjian menurut hukum perdata, suatu akad perjanjian dalam hukum islam memiliki prinsip-prinsip serta syarat-syarat tertentu yang memberikan pengaruh terhadap keabsahan akad tersebut. Karena akad inilah yang menjadi tolak ukur apakah akad tersebut sah atau tidak. Hal ini berarti apabila suatu akad tidak memenuhi prinsip-prinsip dan syarat-syarat yang ada sehingga akad tersebut belum bisa dianggap sah. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, namun terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau biasa disebut dengan aib kesepakatan atau cacat kehendak.

Aib kesepakatan secara khusus diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Buku II tentang akad Bab III Rukun, Syarat, Kategori Hukum, 'Aib, Akibat, dan Penafsiran Akad, dan terdapat dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 35. Adapun disebutkan dalam Pasal 29 KHES akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau khilaf, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli menyebutkan bahwa setiap akad jual beli wajib memenuhi rukun dan syarat – syaratnya, apabila tidak terpenuhi rukun dan/atau syarat-

---

<sup>12</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah*, (Jakarta: Grafika, 2013), hlm 43.

syaratnya, maka perjanjian batal. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan dalam Pasal 73 bahwa salah satu syarat obyek yang diperjualbelikan adalah barang yang dijualbelikan harus halal.

Seperti halnya kasus dalam putusan Mahkamah Agung nomor 466 K/Pdt/2020, telah terjadi pembuatan akta jual beli yang didalamnya mengandung aib kesepekatan dimana pihak penjual telah melakukan *taghrir* atau tipuan dengan melakukan pemalsuan identitas atas kepemilikan obyek hukum dan menjual tanah yang bukan haknya sehingga membuat objek jual beli menjadi tidak memenuhi syarat.

Arifbudi Perlambang membuat KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah milik Muhammad Aziz Wellang dan istrinya yaitu Shifa Aziz yang seluruhnya palsu dan dipalsukan yaitu foto KTP Muhammad Aziz Wellang diganti menjadi foto miliknya sehingga seolah-olah diriya tersebut adalah Muhammad Aziz Wellang, akan tetapi nama dalam KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah palsu tersebut berbeda keseluruhannya dengan identitas asli milik Muhammad Aziz Wellang. Pada putusan yang berbeda Arifbudi Perlambang dijatuhi hukuman pidana karena terbukti bersalah melakukan tindak pidana telah membuat surat palsu.

Dokumen yang dipalsukan berupa KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah Palsu tersebut ternyata digunakan oleh Arifbudi Perlambang untuk bertindak seolah-olah sebagai Muhammad Aziz Wellang yang asli bertindak atas Sertifikat *a quo* seolah-olah dia adalah pemiliknya, sehingga dalam perjanjian tersebut mengandung *taghrir* atau tipuan karena adanya pemalsuan dokumen identitas.

Majelis hakim menyatakan dalam putusannya hukum perbuatan Arifbudi Perlambang yang mengalihkan tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang kepada Tergugat II dengan cara seolah – olah dirinya adalah pemilik yang sah, membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang, Akta

Kuasa Menjual Tanah dan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat I (Notaris H. Harjono Moekiran) secara tanpa hak pada tanggal 11 Januari 2010 sebagai perbuatan melawan hukum.

Arifbudi Perlambang selaku pihak yang tidak memiliki hak atas tanah sertifikat milik Penggugat *a quo*, akan tetapi Arifbudi Perlambang ternyata memindah tangankan kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Tergugat II, yaitu melalui perbuatan yang diawali dengan perjanjian sebagaimana disebut di atas maka perjanjian yang tanpa sebab tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu sebagaimana Pasal 1335 KUHPerdara, sehingga harus Batal Demi Hukum.

Selain itu perjanjian yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, oleh karena menyangkut barang milik Penggugat yang tidak masuk pihak dalam perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dilarang sebagaimana Pasal 1340 KUHPerdara karena perjanjian tersebut memberikan akibat hukum kepada Penggugat berupa terlanggarnya hak – haknya atas tanah miliknya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam (KHES) dan hukum perdata (studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020)?
2. Bagaimana implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam (KHES) dan hukum perdata (studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dengan rumusan masalah yang disebutkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam (KHES) dan hukum perdata pada studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020.
2. Untuk mengetahui implikasi hukum dari suatu perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam(KHES) dan hukum perdata pada studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap dari adanya penelitian ini dapat memberikan berbagai manfaat dalam bidang akademik dan secara praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis dapat menambah keilmuan dalam bidang hukum yang secara spesifik membahas tentang aib kesepakatan dengan harapan akan menunjang kemampuan mahasiswa mengenai hukum formil dan materil.
2. Secara praktis dapat berguna sebagai referensi atau pertimbangan hakim dalam memutus perkara perdata terkait perjanjian yang mengandung aib kesepakatan.

### **E. Tinjauan Pustaka**

Berdasarkan penggalian dari sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata serta implikasinya pada studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020 belum ditemukan tulisan yang membahas secara spesifik tentang keabsahan aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata pada studi putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020. Pada penelitian sebelumnya telah dilakukan beberapa penelitian yang terkait dengan keabsahan perjanjian yang mengandung cacat

kehendak atau aib kesepakatan yang ditinjau melalui perspektif hukum perdata yang menjadi pembanding bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya.

No.	Nama	Judul	Hasil Penelitian
1.	Cut Lika Alia, 2015	Akad yang Cacat dalam Hukum Perjanjian Islam	Dalam sebuah akad hingga akad tersebut bisa dikatakan sebagai akad yang cacat ialah tak terpenuhinya syarat dan rukun akadnya, yang bisa menimbulkan terjadinya paksaan yang merupakan bentuk cacat kehendak yang paling fatal karena sifatnya sangat konkrit dalam hukum Islam, kekeliruan yakni kekeliruan yang terjadi pada obyek akad, pemalsuan atau penipuan seperti halnya penyamaran harga, ialah menutupi kekurangan atau kecacatan pada obyek akad agar terlihat tanpa cacat. Sehingga unsur-unsur kecacatan pada akad antara lain ikrah (paksaan), ghabn (penyamaran harga), taddlis/taghris (penipuan), dan al jahalah yakni hal yang mengakibatkan persengketaan yang menyebabkan rusaknya akad. Adanya cacat pada suatu akad berakibat pada batalnya akad tersebut.
2.	Ahmad Danu Syaputra, 2017	Cederanya Akad/Perjanjian dalam Perspektif Fiqh dan Hukum Positif	Cedera akad adalah yang merusak terjadinya akad atau perjanjian karena tidak terpenuhi syarat atau unsur yang saling meridhai antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Sahnya suatu akad atau perjanjian apabila telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum pada Pasal 1320 diantaranya 1) Kecakapan, 2) Kata Sepakat, 3) Objek Perjanjian, 4) Kausa yang halal. Apabila dalam melakukan perjanjian ke-empat syarat tersebut terpenuhi maka sah hukumnya karena telah sesuai dengan aturan undang-undang. Sedangkan dalam hukum Islam tidak jauh berbeda dengan aturan yang ada dalam undang-undang Pasal 1320 tersebut. Apabila syarat kesepakatan tersebut tidak terpenuhi maka akibat yang timbul adalah perjanjian tersebut cedera atau rusak dan bahkan batal.

3.	Mutiara Khaerunisa, Farahdinny Siswajanthy, dan Mahipal, 2020	Pelaksanaan Khiyar'Aib dalam Jual Beli Berdasarkan Hukum Perdagangan Islam (Studi Kasus di Pasar Bogor)	<p>Agama yang meliputi dan membimbing seluruh aspek kehidupan, maka untuk menjadi seorang muslim yang kafah tentu seluruh kegiatan dan perbuatan kita harus sesuai dengan tuntunan ajaran Islam. 'Aib merupakan keadaan yang membolehkan salah seorang yang berakad memiliki hak untuk membatalkan akad atau melanjutkan akad ketika ditemukan cacat "aib pada objek akad yang tidak diketahui pemiliknya pada saat <i>ijab</i> dan <i>qabul</i>, para ulama sepakat khiyar cacat berlaku sejak diketahui adanya cacat yang menjadi alasan khiyar adalah seluruh unsur yang menunjukkan adanya kerusakan terhadap objek akad dan berkurangnya nilai barang tersebut dari nilai aslinya sesuai dengan kebiasaan yang berlaku. Adapun jika barang yang telah dibeli oleh pembeli tidak terdapat kecacatan atau aib didalamnya maka tidak ada hak bagi pembeli untuk menukarkan dan mengembalikan barang tersebut, namun apabila pembeli menyesal dengan barang yang telah di beli dan barang yang dibeli tidak terdapat kecacatan atau 'aib kemudian pembeli ingin mengembalikan barang yang telah dibeli kepada pedagang maka pedagang tersebut memiliki hak untuk menolak pengembalian barang, tetapi jika pedagang menerima dan mengabdikan keinginan pembeli maka disebut dengan Iqala.</p>
4.	Sumriyah, 2019	Cacat kehendak ( <i>Wilsgebreken</i> ) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata	<p>Menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 BW yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dasar dari terbentuknya kesepakatan adanya kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun hal ini masih bisa dibatalkan apabila terdapat cacat kehendak. Hasil penelitian menemukan kategori cacat kehendak adalah Ancaman/ paksaan (<i>bedreiging, dwang</i>), Kekeliruan/ kesesatan (<i>dwaling</i>), Penipuan (<i>bedrog</i>), dan Penyalahgunaan keadaan (<i>misburik van</i></p>

			<i>omstandigheden</i> ). Akibat hukum perjanjian yang mengandung cacat kehendak adalah dapat dibatalkan ( <i>viodable/ vemietigbaar</i> ). Sebelum ada pembatalan perjanjian itu tetap mempunyai kekuatan hukum seperti perjanjian yang sah.
5.	Widia dan Budiarta, 2022	Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian	Perselisihan atau konflik merupakan fenomena sosial yang tidak dapat dihindari sama sekali. Tidak ada masyarakat atau individu yang luput dan dapat dibebaskan dari fenomena konflik. Selama ini gugatan perdata hanya didasarkan pada perbuatan melawan hukum dan ingkar janji atau wanprestasi. Penelitian ini bermaksud untuk menjawab permasalahan terkait pembatalan perjanjian berdasarkan kehendak bebas. Kesimpulan dari penelitian ini adalah, perjanjian transaksi jual beli berdasarkan cacat kehendak dibatalkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Putusan Nomor: 198/Pdt.G/2016/PN Byw. Akibat hukum batalnya perjanjian jual beli tersebut adalah Warinah selaku pemilik sah atas tanah sengketa kembali sebagai pemilik tanah yang bersangkutan.
6.	Anggita Vischarina Damayanti dan Indri Fogar Susilowati, 2015	Cacat Kehendak Dalam Perjanjian Jual-Beli (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 472 K/ PDT/ 2012)	suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan pada syarat-syarat keabsahan perjanjian yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Salah satu syarat sahnya adalah adanya sepakat antara para pihak yang akan terikat dalam perjanjian tersebut. Kata “sepakat” ini bukan hanya dalam ucapan saja, namun memiliki berbagai aspek penting, yakni mengenai kehendak. Apabila terdapat cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat berakibat batal. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa Majelis Hakim kurang dalam penerapan hukum yakni tidak memberikan pertimbangan mengenai adanya cacat kehendak dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat serta tidak memberikan pertimbangan bahwa perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



			Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 472 K/ Pdt/ 2012 tersebut terdapat pendapat berbeda ( <i>dissenting opinion</i> ) dari sesama Hakim yang memutus perkara tersebut namun dissenting opinion tersebut tidak digunakan dalam menjatuhkan putusan.
7.	Lahmudinur, 2018	Penyamaran Dalam Kontrak Syariah (Kajian Tentang Keabsahan Kontrak Dalam KHES dan Fiqih <i>Muamalah</i> )	Penelitian ini mengkaji tentang penyamaran dalam kontrak syariah yang berkaitan dengan keabsahan kontrak dalam KHES dan Fiqih <i>Muamalah</i> , bagaimana konsep penyamaran dan keabsahan hukum yang ditimbulkan karena adanya penyamaran dalam sebuah kontrak. Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa ketidak seimbangan yang ringan tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa, sebab hal seperti itu sering terjadi dalam sebuah transaksi sehari-hari dan sudah menjadi adat kebiasaan bahwa manusia tidak mempersoalkan hal itu dalam transaksi. Ketidak seimbangan mencolok yang mengakibatkan hilangnya unsur keridhaan dalam kontrak atau disertai unsur tipu daya maka kontrak atau akad menjadi fasid atau rusak dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan kontrak. Sehingga penyamaran atau ketidak seimbangan dalam sebuah kontrak dapat dibatalkan demi hukum adalah kontrak yang mencolok yang disertai dengan tipuan.
8.	R.M. Pangabean, 2010	Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku	Penerapan perjanjian standar sejak awal kelahirannya hingga kini menimbulkan kontroversi baik menyangkut keberadaan dan keabsahan kontrak baku. Kitab Undang -Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara spesifik mengatur baku. Penelitian difokuskan pada dua permasalahan, yakni keabsahan perjanjian dengan klausul baku dan akibat hukum ketiadaan asas kebebasan berkontrak. Penelitian ini menyimpulkan: pertama, perjanjian dengan klausul baku tidak lagi dipersoalkan sah atau tidaknya perjanjian tersebut, tetapi yang lebih penting adalah kewajaran isi klausul baku tersebut. Kedua, secara normatif tidak ada

			akibat hukum akibat ketiadaan kebebasan berkontrak dalam perjanjian tersebut
9.	Muhammad Afet Budi, 2014	Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Dibuat Dengan Kausa Simulasi (Studi Akta Jual Beli Nomor 93/30/CRM/V/1996)	Menjelaskan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lain yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, sepakat untuk saling mengikatkan diri dengan maksud menimbulkan akibat hukum. Perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis atau dapat pula tidak tertulis. Terdapat pula perjanjian yang diwajibkan oleh Undang-Undang agar dibuat secara tertulis dalam format tertentu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemalsuan kausa merupakan kehendak salah satu pihak. Pihak lainnya setuju untuk membuat perjanjian dengan memalsukan kausanya setelah diperdaya oleh pihak yang disebut pertama. PPAT yang tidak tahu perihal kausa palsu itu pun memberikan pengesahan seperti layaknya perjanjian yang dibuat dengan kausa sebenarnya. Akta nomor 93/30/CRM/V/1996 merupakan akta yang dibuat dengan kausa simulasi dan menjadi tidak sah karena dalam pembuatannya oleh para pihak terdapat berbagai cacat. Salah satunya ialah penipuan dalam pemberian persetujuan. Terdapat juga unsur <i>unde influence</i> , sehingga atas dasar keadilan dan kepatutan, akta tersebut menjadi tidak sah

Berdasarkan penggalian dari sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata serta implikasinya pada studi putusan Mahkamah Agung nomor 466 K/Pdt/2020 belum ditemukan tulisan yang membahas tentang keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan dan dikomparasikan melalui perspektif hukum Islam dan hukum perdata. Pada penelitian sebelumnya telah dilakukan beberapa penelitian yang terkait dengan keabsahan aib kesepakatan atau cacat kehendak dalam suatu

perjanjian yang menjadi pembandingan bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya.

Setelah dilakukan kajian pustaka terhadap penelitian terdahulu maka ditemukan perbedaan antara penelitian yang ditulis oleh penulis ini dengan penelitian sebelumnya. Adapun yang menjadi perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata adalah penelitian ini menggunakan kerangka teori perjanjian jual beli dalam hukum Islam dan hukum Perdata sehingga lebih spesifik dari sekedar hukum Islam atau hukum perdata secara umum, menggunakan pendekatan yuridis normatif dalam membahas dan menganalisa pasal-pasal dalam KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah kemudian dianalisis dari sudut pandang hukum Islam dan hukum perdata guna mengetahui hasil secara obyektif.

Sedangkan pada penelitian sebelumnya hanya terfokus pada pembahasan tentang keabsahan perjanjian tertentu yang mengandung cacat kehendak yang hanya dilihat secara terpisah melalui sudut pandang hukum perdata saja atau hukum Islam saja, belum ada yang secara khusus membahas mengenai keabsahan aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata

## F. Landasan Teori

Landasan teori dalam karya ilmiah merupakan dasar argumentasi dengan penalaran hukum dari penulis dalam suatu analisis hukum yang mendalam. Argumentasi hukum akan terlihat sangat lemah dan dangkal jika dalam analisis tidak didasarkan pada satu atau lebih teori hukum yang sudah diakui kebenarannya secara universal.<sup>13</sup> Berangkat dari pernyataan tersebut, maka dalam karya ilmiah ini *dijabarkan* landasan teori yang dibutuhkan dalam melakukan penulisan karya ilmiah ini.

### 1. Akad.

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua belah pihak. Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akad dilakukan berdasarkan 13 asas antara lain:

- a. asas ikhtiyari (sukarela);
- b. asas amanah (menepati janji);
- c. asas *ikhtiyati* (kehati-hatian);
- d. asas *Luzum* (tidak berubah);
- e. asas saling menguntungkan;
- f. asas *taswiyah* (kesetaraan);
- g. asas transparansi;
- h. asas kemampuan;
- i. asas *taysir* (kemudahan);
- j. asas iktikad baik;
- k. sebab yang halal;
- l. asas *al-hurriyah* (kebebasan berkontrak); dan
- m. asas *al-kitabah* (tertulis).

Menurut Pasal 29 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau *khilaf*, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran. Setiap kesepakatan dalam bisnis haruslah jelas diketahui oleh para pihak

---

<sup>13</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Pranada Media Group, 2016), hlm 133.

akad agar tidak menimbulkan perselisihan diantara mereka.<sup>14</sup> Kesepakatan para pihak dalam Hukum Perjanjian Syariah yang ditulis oleh Syamsul Anwar dikenal dengan pernyataan kehendak. Dimana pernyataan kehendak itu sendiri lazim disebut akad *sighat al-'aqd* yang terdiri dari *ijab* dan *kaibil*. *Ijab* dan *kaibil* ini lah yang mempresentasikan perizinan (*ridha*, persetujuan).<sup>15</sup>

Ahmad Azhar Basyir menjelaskan asas-asas hukum muamalat akad yang sah itu adalah akad yang dibenarkan syarak ditinjau dari rukun-rukunya maupun pelaksanaannya. Pada literatur lainnya Mardani menjelaskan secara implisit bahwa akad sah atau sahii yaitu akad yang menjadi sebab yang legal untuk melahirkan pengaruhnya dengan cara diucapkan oleh orang yang mempunyai wewenang, sah hukumnya, selamat dari segala cacat dalam rukun dan sifatnya, atau dalam definisi lain selamat dari segala aib yang menimbulkan akibat.<sup>16</sup>

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan pelaksanaan dalam BAB III bagian pertama Pasal 22, yaitu dalam pelaksanaan suatu akad tentu terdapat rukun dan syarat agar suatu akad menjadi sah, adapun rukun akad terdiri sebagai berikut :

a. Pihak-pihak yang berakad.

Syarat dari para pihak diatur dalam pasal 23, yaitu pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan tamyiz.

b. Objek akad.

Untuk syarat dari objek akad diatur dalam KHES pasal 24, menjelaskan bahwa objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-

---

<sup>14</sup> Oni Sahroni, Adiwarmam A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam. Sintesis Fikih dan Ekonomi*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), hlm 66.

<sup>15</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Teori tentang Studi Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 122.

<sup>16</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Jakarta: UII Press, 2004), hlm 114.

masing pihak. Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan.

c. Tujuan pokok akad.

Untuk tujuan dari akad itu sendiri yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Hal ini berdasarkan syarat akad yang sudah diatur dalam KHES pasal 25.

d. Kesepakatan.

Kesepakatan disini sering dikenal dengan *ijab* dan *qabul* atau *sighat* akad. Syarat ini sudah diatur dalam KHES Pasal 25, dijelaskan bahwa *sighat* akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan dan/atau perbuatan. Suatu akad dikatakan tidak sah apabila bertentangan dengan beberapa hal, yaitu; bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Suatu akad dinyatakan sah apabila rukun dan syarat-syaratnya terpenuhi. Suatu perjanjian atau akad tidak akan cukup hanya secara faktual, tetapi keberadaannya juga harus sah secara syar'i agar perjanjian akad tersebut dapat melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Suatu akad menjadi sah apabila rukun dan syaratnya terpenuhi dan tidak akan sah apabila rukun dan syaratnya tidak terpenuhi.<sup>17</sup>

2. Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan) adalah :

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>18</sup>

Dari isi ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di

---

<sup>17</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Teori Tentang Studi Akad Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Press, 2015), hlm 242.

<sup>18</sup> Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya*, (Yogyakarta: ingkar Media, 2015), hlm 2.

atas, dapat ditarik unsur-unsur dari perjanjian yaitu:

- a. Unsur perbuatan.
- b. Unsur satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Rumusan perjanjian sebagaimana tersebut di atas, menurut para sarjana hukum diantaranya Subekti, mengandung kelemahan-kelemahan sebagai berikut:

- a. Unsur Perbuatan

Kata ‘perbuatan’ didalam definisi perjanjian tersebut mengandung kelemahan, karena mempunyai makna yang terlalu luas, dimana kata perbuatan bisa mengandung arti:<sup>19</sup>

- 1) Perbuatan / tindakan hukum
- 2) Perbuatan manusia lainnya (bukan tindakan hukum)
- 3) *Zaakwaarneming*
- 4) *Onrechtmatigedaad*

*Zaakwaarneming* dan *onrechtmatigedaad* memang timbul dikarenakan perbuatan manusia atau tindakan manusia dan akibatnya menimbulkan perikatan diantara para pihak, dimana diantara para pihak timbul hak dan kewajiban secara bertimbal balik. Namun kita tentunya sudah mengetahui kalau *zaakwaarneming* dan *onrechtmatigedaad* tidak didasarkan /tidak didahului oleh perjanjian diantara para pihak, dan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak tidak diperjanjikan sebelumnya, tetapi ditentukan oleh ketentuan undang-undang, jadi adakalanya akibat hukum yang ditimbulkan tidak dikehendaki oleh para pihak.

Karenanya untuk kata perbuatan mengandung beberapa makna dan akan lebih tepat jika diganti dengan “perbuatan hukum/tindakan hukum”, sehingga

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 3.

terlihat bahwa akibat dari perjanjian tersebut memang dikehendaki (dianggap dikehendaki) oleh para pihak yang membuat perjanjian.<sup>20</sup>

b. Unsur Mengikatkan Diri Terhadap Satu Orang Lain atau Lebih.

Unsur ini dirasakan mengandung makna yang terlalu sempit, karena kalau kita cermati kata-kata mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih maka akan timbul kesan adanya satu orang atau lebih yang tertarik kepada satu orang lainnya atau lebih, seolah-olah hanya salah satu pihak saja yang aktif mengikatkan dirinya, sedangkan pihak lainnya hanya pasif, jadi di satu pihak hanya ada kewajiban dan di pihak lain hanya ada hak, hal ini hanya cocok untuk perjanjian sepihak saja, karena kalau perjanjian yang bertimbal balik terdapat hak dan kewajiban pada kedua belah pihak secara bertimbal balik.

Perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih banyak bersifat dua pihak atau perjanjian timbal balik, dimana bagi kedua belah pihak terdapat kewajiban dan juga hak. Dengan demikian sebaiknya perumusan unsur tersebut di atas diubah menjadi “dimana kedua belah pihak saling mengikat diri”.

Dengan demikian definisi perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlu disempurnakan menjadi: “perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih tentang sesuatu hal”.<sup>21</sup>

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

---

<sup>20</sup>*Ibid*

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm 4.



- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan menurut hukum merupakan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap, yaitu orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.<sup>22</sup>

- c. Suatu hal tertentu.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan suatu hal tertentu yaitu:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata);

- d. Sebab yang halal.

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan

---

<sup>22</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 12.

undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdara).<sup>23</sup>

Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka suatu perjanjian baru bisa dikatakan sah.

### 3. Aib kesepakatan.

Berdasarkan syarat sahnya suatu akad atau perjanjian tersebut di atas, khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya suatu perjanjian, yang berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, maka tidak terjadi kontrak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, namun terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau biasa disebut dengan cacat kehendak.

Sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, cacat kehendak dikenal dengan aib kesepakatan yang diatur dalam Pasal 29 sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau *khilaf*, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran. Lebih jelasnya disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah sebagai berikut:

#### Pasal 30

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian.

#### Pasal 31

Paksaan adalah mendorong seorang melakukan sesuatu yang tidak diridlainya dan tidak merupakan pilihan bebasnya.

#### Pasal 32

Paksaan dapat menyebabkan batalnya akad apabila:

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm 16.

- a. pemaksa mampu untuk melaksanakannya;
- b. pihak yang dipaksa memiliki persangkaan kuat bahwa pemaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya apabila tidak mematuhi perintah pemaksa tersebut;
- c. yang diancamkan menekan dengan berat jiwa orang yang diancam. hal ini tergantung kepada orang perorang;
- d. ancaman akan dilaksanakan secara serta merta;
- e. paksaan bersifat melawan hukum.

#### Pasal 33

Penipuan adalah mempengaruhi pihak lain dengan tipu daya untuk membentuk akad, berdasarkan bahwa akad tersebut untuk kemaslahatannya, tetapi dalam kenyataannya sebaliknya.

#### Pasal 34

Penipuan merupakan alasan pembatalan suatu akad, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat akad itu jika tidak dilakukan tipu muslihat.

#### Pasal 35

Penyamaran adalah keadaan di mana tidak ada kesetaraan antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad.

Namun menurut Ahmad Miru dalam Hukum Kontrak Bernuansa Islam menambahkan adanya penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu dari bagian yang menimbulkan cacat kehendak. Menurutnya penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.<sup>24</sup>

#### 4. Cacat Kehendak.

Seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat tidak dijelaskan lebih lanjut baik mengenai pengertiannya, substansinya maupun strukturnya, namun apabila dibaca lebih lanjut, kata sepakat tersebut melekat pula Pasal 1321 yang seringkali disebut sebagai cacat kehendak.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 33.

<sup>25</sup> Sigit Irianto, "Pemahaman Tentang Pengertian Pasal 1321 Kuhperdata Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Spektrum Hukum* Vol 17, No 1 (2020), hlm 73.

Istilah yang banyak dipakai untuk memahami Pasal 1321 KUHPerdara adalah pasal yang mengatur cacat kehendak. Kehendak merupakan salah satu hal penting dalam membuat perjanjian. Kehendak adalah keinginan seseorang tentang sesuatu yang sesuai dengan apa yang dikehendaknya atau diinginkannya. Kehendak berarti mempunyai tujuan baik dan tidak ada yang salah dalam rangka mewujudkan keinginannya.<sup>26</sup>

Tiada kata sepakat diartikan atau diistilahkan dengan beragam oleh masing-masing ahli hukum. M. Yahya Harahap menyatakan bahwa persetujuan yang diberikan oleh karena salah pengertian (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) berarti dalam persetujuan yang diberikan jelas merupakan persetujuan kehendak yang cacat. R. Subekti menggunakan dua istilah yaitu cacat dalam sepakat dan kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang syah dianggap tidak ada jikalau perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).

Ahli hukum lainnya yaitu Abdul Kadir Muhammad, menggunakan istilah lain lagi perjanjian yang seluruh atau sebagian tidak berdaya karena suatu cacat, dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, menggunakan istilah kehendak cacat (*wilsgebrek*), dan menurut J. Satrio istilah yang digunakan adalah cacat dalam kehendak dan cacat dalam sepakat. Istilah lain tentang cacat kehendak diberikan oleh Hardijan Rusli dengan menggunakan istilah kesepakatan semu atau tidak murni dan Richard Simanjuntak menggunakan istilah pemaksaan kehendak.<sup>27</sup>

Kekhilafan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang menyebabkan kehendaknya menjadi keliru dan bukan cacat kehendak itu sendiri.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 74.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 75.

Arti faktor yang menyebabkan cacat atau kelirunya kehendak dengan kehendak yang cacat sangatlah berbeda. Seseorang kehendaknya tidak cacat tetapi karena ada faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka kehendaknya menjadi salah atau keliru. Berdasarkan pemahaman Sigit Irianto, maka *wilsgebrek* bukanlah diartikan dengan berbagai arti yang mengandung cacat kehendak, tetapi justru ada faktor-faktor yang mempengaruhi kehendaknya menjadi keliru.<sup>28</sup>

#### 5. Jual Beli.

Salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan 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. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri dengan berjanji untuk membayarkan harganya. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli, pihak pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 82.

saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur – unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu maka perjanjian jual beli itu sudah lahir ketika tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang.

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang – barang tertentu dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian yang dapat dijadikan objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tetapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:<sup>29</sup>

a. Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak – pihak yang berada dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli yang masing – masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan

---

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 34.

suatu perbuatan hukum antara lain; ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

b. Status Pihak-Pihak.

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa Jual Beli.

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli didasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki oleh pembeli.

d. Obyek Jual Beli.

Obyek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Obyek persejuaan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

Jual beli di dalam hukum Islam disebut dengan *ba'i. ba'i* memiliki unsur – unsur yang harus terpenuhi yang terdiri atas:

a. Pihak -pihak.

Pihak -pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

b. Obyek.

Obyek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

c. Kesepakatan.

Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat. Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai obyek jual beli yang diwujudkan dalam harga. Penjual wajib menyerahkan obyek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati dan pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setar nilainya dengan obyek jual beli.

*Ijab* menjadi batal jika salah satu pihak menunjukkan ketidaksungguhan dalam mengemukakan *ijab* dan kabul, baik dalam perkataan maupun perbuatan, sehingga tidak ada alasan untuk melanjutkan jual beli.

Syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat jika menguntungkan pihak – pihak. Apabila jual beli bersyarat hanya menguntungkan salah satu pihak maka jual beli tersebut dipandang sah, sedangkan persyaratan batal.

Syarat – syarat obyek yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

- a. barang yang dijualbelikan harus sudah ada.
- b. barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.
- c. barang yang diperjualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- d. barang yang diperjual belikan harus halal.
- e. barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.



- f. kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
- g. penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang itu dapat ditempatkan jual beli.
- h. sifat barang yang dijualbelikan dapat diketahui secara langsung oleh pembeli dan tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- i. barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Jual beli dapat dilakukan terhadap; barang yang terukur menurut porsi, jumlah, berat, atau panjang, baik berupa satuan atau keseluruhan; barang yang ditakar atau ditimbang sesuai jumlah yang telah ditentukan, sekalipun kapasitas dari takaran dan timbangan tidak diketahui; dan satuan komponen dari barang yang sudah dipisahkan dari komponen lain yang telah terjual.

Beberapa hal yang termasuk ke dalam jual beli tetapi tidak disebutkan secara tegas dalam akad, adalah:

- a. dalam proses jual beli biasanya disertakan segala sesuatu yang menurut adat setempat biasa berlaku dalam barang yang dijual, meskipun tidak secara spesifik dicantumkan;
- b. sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari suatu barang yang dijual;
- c. barang – barang yang dianggap bagian dari benda yang dijual;
- d. sesuatu yang termasuk dalam pernyataan yang dinyatakan pada saat akad jual beli, termasuk yang dijual;
- e. tambahan hasil dari barang yang dijual yang akan muncul kemudian setelah berlakunya akad dan sebelum serah terima barang dilaksanakan, menjadi milik pembeli.

Penjual mempunyai hak untuk ber-*tasharuf* (menetapkan beberapa haknya) terhadap harga barang yang dijual sebelum menyerahkan barang tersebut. Jika barang yang dijual itu adalah sebuah barang yang tidak bergerak, pembeli dapat langsung

menjual barang yang tidak bergerak itu kepada pihak lain sebelum penyerahan barang tersebut. Namun hal itu tidak berlaku bagi barang yang bergerak.

Setelah akad disetujui, pembeli wajib menyerahkan uang seharga barang kepada penjual, dan penjual terikat untuk menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Pembeli berhak atas barang dan penjual berhak atas uangnya. Tata cara penyerahan bergantung pada sifat, jenis dan/atau kondisi barang dijual tersebut.

Transaksi dengan pembayaran tunai penjual berhak menahan barang sampai pembeli membayar keseluruhan harga yang telah disepakati. Sedangkan dalam penjualan secara borongan, penjual berhak menahan sebagian atau seluruh barang yang belum dilunasi tanpa mengubah harga dari setiap jenis barang. Hak penahanan barang hilang ketika penjual menyerahkan barang yang dijualnya sebelum menerima pembayaran dan ketika penjual mengalihkan hak untuk menerima pembayaran harga barang yang dijual dari pembeli kepada orang lain dengan persetujuan pembeli mengenai pengalihan hak ini.

Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan obyek jual beli. Pasal 29 KHES menyebutkan jual beli yang batal tidak berakibat berpindahnya kepemilikan. Barang yang telah diterima pembeli dalam jual beli yang batal adalah barang titipan. Pembeli harus mengganti barang yang telah diterima jika barang itu rusak karena kelalaiannya. Jika barang yang harus diganti itu tidak ada di pasar, maka pembeli harus mengganti dengan uang seharga barang tersebut pada saat penyerahan.

#### 6. Khiyar 'Aib.

Pasal 235 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan benda yang diperjualbelikan harus terbebas dari 'aib, kecuali telah dijelaskan sebelumnya. Pembeli berhak meneruskan atau membatalkan akad jual beli yang obyeknya terdapat 'aib tanpa penjelasan sebelumnya dari pihak penjual. 'aib benda yang menimbulkan perselisihan

antara pihak penjual dan pihak pembeli diselesaikan oleh Pengadilan. 'aib benda diperiksa dan ditetapkan oleh ahli atau lembaga yang berwenang.

Penjual wajib mengembalikan uang pembelian kepada pembeli apabila obyek dagangan 'aib karena kelalaian penjual. Pengadilan berhak menolak tuntutan pembatalan jual beli dari pembeli apabila 'aib benda terjadi karena kelalaian pembeli. Pengadilan berhak menetapkan status kepemilikan benda tambahan dari benda 'aib yang disengketakan. Pembeli bisa menolak seluruh benda yang dibeli secara borongan jika terbukti beberapa diantaranya sudah 'aib sebelum serah terima.

Pasal 240 KHES menyebutkan obyek jual beli yang telah digunakan atau dimanfaatkan secara sempurna tidak dapat dikembalikan. Penjualan benda yang 'aibnya tidak merusak kualitas benda yang diperjualbelikan yang diketahui sebelum serah terima adalah sah hukumnya. Pembeli dalam penjualan benda 'aib yang dapat merusak kualitasnya berhak mengembalikan benda itu kepada penjual dan berhak memperoleh seluruh uangnya kembali. Penjualan benda yang tidak dapat dimanfaatkan lagi tidak sah hukumnya dan pembeli berhak mengembalikan barangnya.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan sarana pokok dan utama dalam proses perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi karena bertujuan untuk mengungkapkan kebenarannya secara sistematis, metodologis, dan konsisten.<sup>30</sup> Metodologi penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm 51.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 1.

## 1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian dalam karya ilmiah ini adalah menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi komparatif. Metode komparatif atau perbandingan adalah penelitian pendidikan yang menggunakan teknik perbandingan suatu obyek dengan obyek lainnya. Penelitian komparatif merupakan penelitian yang membandingkan antara variabel satu dengan variabel lainnya yang memiliki obyek yang sama. Hasil dari penelitian komparatif berupa deskriptif, yakni pemaparan yang menunjukkan kesamaan atau lebih yang dibandingkan.

Penelitian komparatif dilakukan dengan menggali sumber – sumber kepustakaan (*library research*) oleh karena itu perpustakaan merupakan tempat untuk menggali sumber data utamanya yang ditunjang oleh sumber-sumber lain yang relevan, kemudian hasilnya dikomparasikan. Dalam penelitian ini penulis melakukan perbandingan ketentuan hukum Islam dan hukum perdata mengenai keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan serta bagaimana implikasinya dimana obyek penelitiannya adalah putusan Mahkamah Agung nomor 466K/Pdt/2020.

## 2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah studi komparatif tentang keabsahan perjanjian yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam yang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI). dengan hukum perdata yang ditinjau dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

## 3. Data Penelitian

Penelitian hukum yang bersifat kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang mencakup tentang asas – asas hukum, sistematika hukum,

perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>32</sup> Menurut Ronny Hanitijo Soeemiro, data sekunder suatu penelitian ditinjau dari kekuatan mengikatnya yang dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>33</sup> Adapun sumber data yang digunakan penulis dalam menyusun penulisan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim<sup>34</sup> yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
- 3) Fatwa MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis data yang diperoleh dari data primer yaitu:

- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana;
- 2) Hasil-hasil penelitian;
- 3) Berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.

---

<sup>32</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2007), hlm 222.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 156.

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana, 2010), hlm 141.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Terdiri dari kamus hukum dan kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

#### 4. Tehnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, tesis, disertasi, jurnal, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yaitu berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal ilmiah. yang dapat memberi informasi atau keterangan yang diperlukan oleh peneliti.<sup>35</sup>

#### 5. Analisis Data

Data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan kemudian dianalisis menggunakan beberapa langkah sesuai teori Miles, Hubberman dan Saldana, yaitu: pengumpulan data, kondensasi/reduksi data (*data condensation*), menyajikan data (*data display*), dan menarik kesimpulan atau verifikasi (*conclusion drawing and verification*).<sup>36</sup> Dari data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan tiga langkah yang dapat diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>35</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.101

<sup>36</sup> Mathew B. Miles, A. Michael Hubberman dan Johnny Saldana, *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook*, Edition 3, (USA : Sage Publications, 2014), hlm. 12.

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses penyempurnaan data, baik pengurangan terhadap data yang dianggap kurang perlu dan tidak relevan, maupun penambahan data yang dirasa masih kurang. Data yang diperoleh di lapangan mungkin jumlahnya sangat banyak. Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang akan direduksi memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan

b. Menyajikan Data

Mendisplay atau menyajikan data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi selama penelitian berlangsung. Setelah itu perlu adanya perencanaan kerja berdasarkan apa yang telah dipahami. Dalam penyajian data selain menggunakan teks secara naratif, juga dapat berupa bahasa nonverbal seperti bagan, grafik, denah, matriks, dan tabel. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasarkan kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan.

c. Verifikasi data

Langkah terakhir dalam teknik analisis data adalah verifikasi data. Verifikasi data dilakukan apabila kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan ada perubahan-perubahan bila tidak dibarengi dengan bukti-bukti pendukung yang kuat untuk mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Bila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung dengan bukti-bukti yang valid dan konsisten saat penelitian kembali ke

lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel atau dapat dipercaya.

## **H. Sistematika Penulisan**

Secara sistematis penelitian ini akan di susun dalam 4 (empat) bab, dengan rincian berikut:

Bab I, bab awal ini akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian ini, tinjauan pustaka untuk menjamin orisinalitas penelitian, landasan teori yang digunakan, metode penelitian maupun sistematika penulisan.

Bab II, bab ini akan menyajikan mengenai tinjauan umum mengenai aib kesepakatan, dan duduk perkara putusan Mahkamah Agung nomor 466 K/Pdt/2020.

Bab III, pada bab ini akan disajikan analisis hasil dan pembahasan, penulis akan menyajikan hasil penelitian berupa uraian mengenai keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah jika didalamnya mengandung aib kesepakatan dengan dilihat dari sudut pandang hukum Islam dan hukum perdata; dan implikasi hukum suatu perjanjian jual beli tanah apabila didalamnya mengandung aib kesepakatan dalam hukum Islam dan hukum perdata.

Bab IV, merupakan bab terakhir yang akan memberikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yang akan dilengkapi dengan saran atau rekomendasi.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DALAM ISLAM DAN DUDUK PERKARA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 466 K/PDT/2020

#### A. Jual Beli Dalam Islam

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau perdagangan dalam bahasa Arab sering disebut dengan kata *al-bay'u* (البيع), *al-tijarah* (التجارة), atau *al-mubadalah* (المبادلت) yang artinya mengambil, memberikan sesuatu atau barter<sup>37</sup>. Secara istilah jual beli ialah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan. Ibnu Qudamah di dalam *Al-Mughni* menyebutkan bahwa jual beli sebagai: “*Pertukaran harta dengan harta dengan kepemilikan dan penguasaan*”.<sup>38</sup>

Tukar menukar harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat dan ada kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang di maksud adalah *sighot* atau ucapan *ijab qabul*. *Ijab* (ungkapan menjual dari penjual) dan *qabul* pernyataan membeli dari pembeli atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.<sup>39</sup> Harta yang di perjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia, sehingga minuman keras, darah, babi tidak termasuk sesuatu yang boleh di perjualbelikan, karena benda-benda itu oleh agama tidak boleh di dimanfaatkan oleh orang muslim. Jika jenis-jenis benda itu tetap di perjualbelikan, maka jual belinya tidak sah.

Ulama Malikiyah jual beli ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-

---

<sup>37</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm 75.

<sup>38</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual Beli*, ed. Fatih (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm 7.

<sup>39</sup> Harun, *Fiqih Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), hlm 6.

menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain dan bukan suatu manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau hasilnya. Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah di ketahui sifat-sifatnya atau sudah di ketahui terlebih dahulu.

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.<sup>40</sup> Dalam jual beli terdapat pertukaran benda yang satu dengan benda yang lain yang menjadi penggantinya. Akibat hukum dari jual beli adalah terjadinya pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli.<sup>41</sup> Jadi jual beli adalah memberikan barang atau benda yang dijual kepada pihak yang membeli, dan si pembeli memberikan berupa alat tukar yang sepadan dengan barang atau benda tersebut.

Definisi sebagian ulama yang mengatakan jual beli adalah menukar satu harta dengan yang lain dengan cara khusus merupakan definisi yang bersifat toleran karena menjadikan jual beli saling menukar, sebab pada dasarnya akad tidak harus ada saling tukar akan tetapi menjadi bagian dari konsekuensinya, kecuali jika dikatakan: Akad

---

<sup>40</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), hlm 68-69.

<sup>41</sup> Muhammad Asro dan Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hlm 103-104.

yang mempunyai sifat saling tukar-menukar artinya menuntut adanya satu pertukaran. Oleh sebab itu, sebagian ulama mendefinisikan jual beli secara syar'i sebagai akad yang mengandung sifat menukar satu harta dengan harta yang lain dengan cara khusus.<sup>42</sup>

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2011 dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (1) yang berbunyi "Akad adalah kesepakatan dalam satu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu." Selanjutnya dalam pasal 20 ayat (2) berbunyi *Ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.<sup>43</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia Nomor 110 / DSN-MUI / 2017<sup>44</sup> disebutkan bahwa akad jual beli adalah antar penjual (*al-ba'i*) dan pembeli (*al-musyitari*) yang mengakibatkan pemindahan kepemilikan obyek yang dipertukarkan (barang *mabi'* / *mutsman*) harga (*tsaman*). Sedangkan yang dimaksud dengan penjual (*al-ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhsiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Pembeli (*al-musyitari*) adalah pihak yang melakukan penelitian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhsiyah thabi'iyah*).

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu bentuk persetujuan yaitu akad tukar menukar harta, baik berupa barang dengan barang, barang dengan uang yang telah ditetapkan harga barang-barang

---

<sup>42</sup> Ghufran Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, (Semarang : CV. Karya Abadi Jaya,2015), hlm 24-25.

<sup>43</sup> Mahkamah Agung, "*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*," (Jakarta : Direktorat Jenderal Badan Peradilan Mahkamah Agung, 2011), hlm 10.

<sup>44</sup> Fatwa, "*DSN-MUI*", Nomor 110 /DSN-MUI/IX/2017, hlm 3.

tersebut, dilakukan oleh dua orang atau lebih, atas dasar suka sama suka dan dapat di benarkan oleh syariat Islam. Adapun dalam jual beli, barang yang menjadi objek harus jelas zatnya, ukuran, dan sifatnya. Hal ini di maksudkan untuk menghindari kesamaran baik wujud, sifat, dan kadarnya.

Berdasarkan beberapa pendapat di atas maka yang di maksud dengan jual beli adalah suatu bentuk persetujuan (akad) tukar menukar harta, baik berupa barang dengan barang maupun barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain dengan dasar suka sama suka dan dibenarkan oleh syariat Islam.

## 2. Syarat dan Rukun Akad Jual Beli

Akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri demi terwujudnya suatu tujuan yang telah disepakati sebelumnya. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Oleh sebab itu, untuk menyatakan kehendak masing-masing, harus diungkapkan dalam suatu pernyataan yaitu dengan *ijab* dan *qabul*. Dalam melaksanakan suatu akad terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya akad yang dibuat oleh para pihak. Begitu juga dalam syari'ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

Secara definisi, rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu.<sup>45</sup> Sedangkan syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) hlm 50.

<sup>46</sup> *Ibid*

Pendapat mengenai rukun akad dalam Hukum Islam sendiri berbeda-beda dikalangan para ahli fiqh. Di kalangan mazhab Hanafi berpendapat, bahwa rukun aqad hanya *sighat al-'aqd*, yaitu *ijab* dan *qabul* dan syarat akad adalah *al-'aqidain* (subjek akad) dan *mahallul 'aqd* (objek akad). Alasannya adalah *al-'aqidain* dan *mahallul 'aqd* bukan merupakan bagian dari *tasharruf* akad (perbuatan hukum akad). Kedua hal tersebut berada diluar perbuatan akad. Berbeda halnya dengan pendapat dari kalangan mazhab Syafi'i termasuk Imam Ghazali dan kalangan mazhab Maliki termasuk Syihab *al-Kharakhi*, bahwa *al-'aqidain* dan *mahallul 'aqd* termasuk rukun akad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad. Sedangkan menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad:<sup>47</sup>

a. Subjek Akad (*al-'aqidain*)

Subjek akad disini adalah dua pihak atau lebih yang melakukan akad. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga akad tersebut dianggap sah. Kelayakan tersebut terwujud dengan beberapa hal sebagai berikut:<sup>48</sup>

- 1) Kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk. Yakni apabila pihak-pihak tersebut sudah berakal lagi baligh dan tidak dalam keadaan tercekal. Orang yang tercekal karena dianggap idiot atau bangkrut total, tidak sah melakukan perjanjian.
- 2) Bebas memilih. Tidak sah akad yang dilakukan orang dibawah paksaan, kalau paksaan itu terbukti. Misalnya orang yang berhutang dan perlu pengalihan hutangnya, atau orang yang bangkrut, lalu dipaksa untuk menjual barangnya untuk menutupi hutangnya.
- 3) Akad dianggap berlaku bila tidak terdapat *khiyar* (hak pilih). Seperti halnya *khiyar syarath* adalah hak pilih menetapkan persyaratan, sedangkan *khiyar ar-ru'yah* adalah hak pilih dalam melihat dan sejenisnya.

---

<sup>47</sup> Teungku Muhammad Hasb Ash-Shiddieqy, *Memahami Syariat Islam*. Cet 1, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000), hlm 23.

<sup>48</sup> Shalah ash-Shawi & Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam (Terjemahan)*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm 27-28.

b. Objek Akad (*Mahallul 'Aqd*)

*Mahallul 'aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tak berwujud, seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut:<sup>49</sup>

1) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, seperti menjual anak hewan yang masih didalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Alasannya, bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Namun demikian pengecualian terhadap bentuk akad-akad tertentu, seperti salam, istishna, dan musyaqah yang objek akadnya diperkirakan akan ada di masa yang akan datang. Pengecualian ini didasarkan pada istihna untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam kegiatan muamalat.

2) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah

Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Benda-benda yang sifatnya idak suci, seperti bangkai, minuman keras, babi, atau darah dianggap tidak memiliki nilai dan tidak memiliki manfaat bagi manusia. Menurut kalangan Hanafiyah, dalam tasharruf akad tidak mensyaratkan adanya kesucian objek akad. Dengan demikian jual beli kulit bangkai dibolehkan sepanjang memiliki manfaat. Kecuali benda-benda yang secara jelas dinyatakan dalam nash, seperti, khamar, daging babi, bangkai dan darah. Selain itu jika objek perikatan itu dalam bentuk manfaat yang bertentangan dengan ketentuan syariah, seperti pelacuran, pembunuhan adalah tidak dibenarkan pula, batal.

3) Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaiannya dalam bidang tersebut. Jika pihak tersebut belum atau kurang ahli terampil, mampu, maupun pandai, tetap harus diberitahukan agar masing-masing pihak memahaminya. Dalam Hadits riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa Nabi Muhammad Saw melarang jual-beli gharar (penipuan) dan jual-beli hassah (jual beli dengan syarat tertentu, seperti penjual akan menjual bajunya apabila lemparan batu dari penjual mengenai baju itu)<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Ghufron A Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Cet.1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 86-89.

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 88.

4) Objek dapat diserahkan.

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua. Burung di udara, ikan di laut, tidaklah dapat diserahkan karena tidak ada dalam kekuasaannya. Untuk objek perikatan yang berupa manfaat, maka pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa) yang manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua sesuai dengan kesepakatan.

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, tetapi tetap sah dan eksis. Contohnya seperti dalam jual beli yang disyariatkan oleh Hanafiah, terbebas dari salah satu 'aib (cacat) yang enam<sup>51</sup>, yaitu:

- a. Jahalah (ketidakjelasan)
- b. Ikrah (paksaan)
- c. Tauqit (pembatasan waktu)
- d. Gharar (tipuan/ketidakpastian)
- e. Dharar
- f. Syarat yang fasid

Syarat *nafadz* (kelangsungan akad) untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat, yakni:<sup>52</sup>

- a. Adanya kepemilikan atau kekuasaan. Artinya orang yang melakukan akad harus pemilik barang yang menjual objek akad, atau mempunyai kekuasaan (perwakilan). Apabila tidak ada kepemilikan dan tidak ada kekuasaan (perwakilan), maka akad tidak bisa dilangsungkan, melainkan *mauquf* (ditangguhkan), bahkan menurut Asy-Syafi'i dan Ahmad maka akadnya batal.
- b. Dalam objek akad tidak ada hak orang lain. Apabila di dalam barang yang menjadi objek akad terdapat hak orang lain, maka akadnya *mauquf*, tidak *nafidz*. Hak orang lain tersebut ada tiga macam, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>51</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Waa Adillatuhu*, Jilid 4, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 228.

<sup>52</sup> Ahmad Wardi muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm 152.

- 1) Hak orang lain tersebut berkaitan dengan jenis barang yang menjadi objek akad, seperti menjual barang milik orang lain.
- 2) Hak orang lain tersebut berkaitan dengan nilai dari harta yang menjadi objek akad, seperti *tasharruf* orang yang pailit yang belum dinyatakan *mahjur 'alaih* terhadap hartanya yang mengakibatkan kerugian kepada para kreditor.
- 3) Hak tersebut berkaitan dengan kemashlahatan si *aqid*, bukan dengan barang yang menjadi objek akad. Seperti *tasarruf* orang yang memiliki *ahliyatul ada'* yang tidak sempurna (*naqishah*) yang telah dinyatakan *mahjur 'alaih*.
- 4) Syarat *luzum* Pada dasarnya setiap akad itu sifatnya mengikat (lazim). Untuk mengikatnya (lazim-nya) suatu akad, seperti jual beli dan *ijarah*, disyaratkan tidak adanya kesempatan *khiyar* (pilihan), yang memungkinkan di-fasakh-nya akad oleh salah satu pihak. Apabila di dalam akad tersebut terdapat *khiyar*, seperti *khiyar* syarat, *khiyar* aib, atau *khiyar ru'yat*, maka akad tersebut tidak mengikat (lazim) bagi orang yang memiliki hak *khiyar* tersebut. Dalam kondisi seperti itu ia boleh membatalkan akad atau menerimanya.

### 3. Macam-Macam Jual Beli dalam Islam

a. Dilihat dari segi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi kepada tiga macam yaitu:

- 1) Jual beli *muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- 2) Jual beli *sharf*, yaitu jual beli antara satu mata uang dan mata uang lain.
- 3) Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual pertukaran antara barang dengan barang (barter), atau pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing.<sup>53</sup>

b. Dilihat dari segi cara menetapkan harga, jual beli dibagi kepada empat macam:

- 1) Jual beli *musawamah* (jual beli dengan cara tawar-menawar), yaitu jual beli dimana pihak penjual tidak menyebutkan harga pokok barang dan keuntungan yang didapatnya, akan tetapi menetapkan harga tertentu dan membuka peluang untuk ditawar.<sup>54</sup>
- 2) Jual beli *amanah*, yaitu jual beli ketika penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga macam yaitu:

---

<sup>53</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 174.

<sup>54</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2012), hlm 109.



- a) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan.
  - b) Jual beli *muwadha''ah (discount)*, yaitu jual beli dengan harga dibawah harga modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
  - c) Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.
- 3) Jual beli dengan harga tangguh, *ba'i bitsman ajil*, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi dari pada harga tunai dan bisa dicicil.
  - 4) Jual beli *muzayyadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli menawar. Penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, jual beli *munaqadhah*, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan barang yang dijualnya, lalu pihak pembeli akan membeli dari penjual yang menjual dengan harga termurah..
- c. Ditinjau dari segi serah terima atau pembayarannya, jual beli terbagi menjadi:
- 1) Jual beli tunai dengan penyerahan barang dengan pembayarannya secara langsung.
  - 2) Jual beli dengan pembayaran yang tertunda (*ba'i muajjal*), yakni jual-beli yang barangnya diserahkan secara langsung (tunai) namun pembayarannya dilakukan setelahnya dan dapat dicicil.
  - 3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), meliputi:
    - a) Jual beli salam, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai dimuka atas barang yang dipesan (biasanya produk pertanian) dengan spesifikasi yang harus diserahkan kemudian.

- b) Jual beli *istihna*, yaitu jual beli yang pembelinya membayar tunai atau bertatap atas barang yang dipesan (biasanya produk manufaktur) dengan spesifikasi yang harus diproduksi dan diserahkan kemudian.
- 4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.
- d. Jual beli dilihat hukum Islam terbagi dalam dua macam, yakni jual beli yang sah menurut hukum Islam dan jual beli yang batal menurut hukum Islam.
- 1) Jual beli shahih memiliki arti yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khayar lagi.<sup>55</sup> Sayyid Sabiq mendefinisikan jual-beli *sahih* sebagai jual-beli yang mengikuti ketentuan syara, yakni memenuhi seluruh rukun dan syaratnya. Dengan demikian, halal kepemilikan atas barang, harga dan manfaatnya.<sup>56</sup>
- 2) Jual beli yang bisa dibatalkan menurut hukum Islam, yakni:
- a) Transaksi jual beli benda yang diharamkan oleh syara, seperti bangkai, darah, babi, dan khamar.
- b) Jual beli sperma (mani) hewan. Hukum Islam mebolehkan untuk menjual daging kambing yang belum di kuliti dengan ukuran timbang, dan sama halnya dengan di bolehkan menjual ayam sembelihan dengan kotorannya masih berada dalam perut ayam tersebut.
- c) Jual beli dengan perantara (*al-wasilat*), artinya melakukan pemesanan barang dengan akad jual-beli yang belum sempurna membayarnya namun tiba-tiba ia mundur dari hak akad. Para ulama memperbolehkan jual beli dengan membayar dahulu agar barang tersebut tidak di beli oleh orang lain.

---

<sup>55</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm 356.

<sup>56</sup> Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 12, cetakan 11, alih bahasa Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: Pustaka Al-Ma'arif, 1997), hlm 145.

- d) Jual beli anak hewan yang masih ada dalam kandungan induknya.
- e) Jual beli *muhaqallah/baqallah* tanah, sawah dan kebun maksudnya jual beli tanaman yang masih di ladang atau sawah yang belum pasti bentuknya, hal ini masih diragukan bisa mengakibatkan ketidakrelaan dari pembeli atau penyesalan dari penjual, termasuk kategori jual beli *gharar*.
- f) Jual beli *mukhadharah*, yakni menjual buah–buahan yang belum layak untuk dipanen, dilarang karena masih belum jelas, dapat dimungkinkan buah itu terjatuh karena ditiup angin sebelum dipetik atau busuk dan lain sebagainya.
- g) Jual beli *muammasah*, yakni jual beli dengan cara sentuh menyentuh kain yang sedang dipajang, orang yang menyentuh kain tersebut harus membelinya.
- h) Jual beli dengan *munabadzah* yakni jual beli yang kedua belah pihak melemparkan barang yang ada padanya ke pihak lain tanpa mengetahui kualitas dan kuantitas dari barang yang dijadikan sasaran jual beli itu, layaknya pelelangan barang harga yang paling besar itu yang akan mendapatkan barang tersebut, hal ini dikhawatirkan adanya penipuan.
- i) Jual beli *mulamasah* yaitu jual beli yang berlaku antara dua pihak, yang satu di antaranya menyentuh pakaian pihak lain yang dijualbelikan sewaktu malam atau siang, dengan ketentuan mana yang tersentuh itu, itulah yang dijual. Hukum jual beli bentuk ini adalah haram.
- j) Jual beli *muzaabanah*, yaitu menjual barang yang basah dan yang kering, maksudnya barang yang diperjual belikan dicampur dan mengakibatkan tidak adanya keseimbangan barang.

#### 4. Aib Kesepakatan dalam Praktik Jual Beli

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan, cacat kehendak dikenal dengan aib kesepakatan yang diatur dalam Pasal 29 sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau *khilaf*, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, taghrir atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran. Berikut adalah penjelasan dari unsur aib kesepakatan tersebut:

##### a. *Ghalat* atau *Khilaf*

Khilaf yang disebutkan disini ialah kekeliruan yang terdapat pada objek akad atau kontraknya. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.

Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia akan memberikan persetujuan. Kekhilafan juga merupakan alasan bagi orang yang khilaf itu untuk minta pembatalan perjanjian. Adapun kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan.

Kekeliruan bisa terjadi pada dua hal yaitu pada zat (jenis) obyek, seperti orang membeli cincin emas namun ternyata cincin itu terbuat dari tembaga dan pada sifat obyek kontrak, seperti orang membeli baju warna ungu, tetapi ternyata warna abu-abu. Jika kekeliruan pada jenis obyek, akad itu dipandang batal sejak awal atau batal demi hukum dan apabila kekeliruan terjadi pada sifatnya akad dipandang sah, tetapi

pihak yang merasa dirugikan berhak memfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.<sup>57</sup>

b. *Ikrah*

*Ikrah* yakni memaksa pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu ucapan atau perbuatan yang tidak disukainya dengan gertakan atau ancaman sehingga menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas berbuat dan hilangnya kerelaan. Suatu akad dianggap dilakukan di bawah intimidasi atau paksaan. Menurut Ahmad Azhar Basyir, bila akad dilaksanakan ada unsur paksaan, menyebabkan tidak sahnya akad yang dilakukan dan menurut Abdul Manan, apabila kontrak atau akad dibuat secara paksa maka dianggap cacat hukum dan dapat diajukan pembatalan ke pengadilan.<sup>58</sup>

Pemaksaan adalah pemaksaan atas orang lain tanpa hak untuk melakukan perkara yang tidak dikehendakinya, dengan ancaman yang bisa dikenakan oleh pemaksa terhadapnya. Ada dua bentuk macam paksaan antara lain:

- 1) Paksaan absolut yaitu paksaan dengan ancaman yang sangat berat, seperti akan dibunuh atau dipotong anggota badannya atau seluruh hartanya.
- 2) Paksaan relatif yaitu paksaan dengan ancaman yang lebih ringan, seperti pukulan, kurungan, dan lainnya. Kedua ancaman itu berpengaruh terhadap jual beli, yakni menjadikannya *fasid* (rusak).<sup>59</sup>

Akibat hukum adanya paksaan pada hukum positif yang terdapat pada pasal 1323-1324 KUHPerdara, paksaan tidaklah menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum, namun hanya dapat dibatalkan oleh pihak yang berakad.

---

<sup>57</sup> Cut Lika Alia, "Akad Yang Cacat Dalam Hukum Perjanjian Islam." *Premise Law Journal*, vol. 2, 2015, hlm 10.

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> Veithzal Rivai, Arifiandy Permata Veithzal & Marissa Greace Haque Fawzi, *Islamic Transaction Law In Business dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2011), hlm 229.

c. *Taghrir* atau *Tadlis*

Adiwarman A. Karim menjelaskan bentuk dari sikap '*antaradhin* ialah adanya kesamaan informasi yang dimiliki oleh para pihak yang berakad (*complete* informasi). Tidak diperkenankan adanya sikap merasa tercurangi karena salah satu pihak memiliki informasi yang tidak disampaikannya informasi tersebut pada pihak lain.<sup>60</sup>

Dilihat dari aspek pengertian tentang '*antaradhin*, sebagai salah satu bagian dari perilaku yang menyebabkan ketidakrelaan pada perdagangan ialah munculnya sifat menutupi keadaan sebenarnya terkait akad yang dilakukan, atau yang dalam istilah fiqih disebut penipuan (*tadlis* / تدليس) terhadap para pihak yang berakad. Secara bahasa *tadlis* berasal dari kata penipuan (واخليا نة اخليعة) berarti yang الدلس and khianat).<sup>61</sup>

*Tadlis* secara bahasa seperti yang dijelaskan oleh Al Jauhary dan Ibnu Mandhur ialah (menyembunyikan aib), sedangkan arti *tadlis* dalam jual beli ialah menutupi kecacatan barang yang dijual pada pembeli. Dalam beberapa hadits Rasulullah SAW istilah penipuan sering disebutkan dengan kata غش, yang pada dasarnya sama dengan istilah *tadlis*, para fuqaha membatasi تدليس pada saat atau sedang terjadi transaksi.

Istilah *gahisy* lebih umum, praktiknya bisa terjadi selayaknya pada *tadlis* atau penipuan setelah terjadinya transaksi.<sup>62</sup> Sebagian fuqaha hadits mengartikan *tadlis* sebagai setiap usaha menutupi aib pada barang yang akan dijualbelikan supaya tampak bagus dan berbeda dengan keadaan yang sebenarnya sehingga barang dapat

---

<sup>60</sup> A. Karim, Adiwarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi IV. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm 31.

<sup>61</sup> Taufiq, "Tadlis Merusak Prinsip 'Antaradhin dalam Transaksi", *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Volume 15, Nomor 1, Januari-Juni 2016, hlm 4.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm 5.

dijual dengan harga tinggi.<sup>63</sup> Beragam definisi mengenai *tadlis* yang diberikan oleh para fuqaha dengan maksudnya sama yaitu menyembunyikan aib pada barang sehingga tidak diketahui oleh pembeli dan mengakibatkan nilai suatu barang berkurang dan harga terhadap barang yang dijual dapat dinaikkan atau sebagaimana harga pasaran.

Selain itu, istilah تدليس sebagian fuqaha memakai istilah *ghaban* yakni jual beli yang tidak adanya keserasian antara nilai suatu barang dengan harga yang semestinya. Ketidaksetaraan nilai barang dengan harga yang semestinya tidak hanya pada adanya aib namun karena nilai barang tersebut memanglah rendah akan tetapi para pedagang menjualnya dengan harga tinggi seperti harga pasaran.

Jika diurut secara praktik, *ghassya* lebih umum dari *tadlis* dan *ghaban* adalah bagian dari *tadlis*. *Ghassy* atau *ghisy* adalah *Tadlis* dalam kualitas ini terjadi dalam bentuk penyembunyian informasi tentang kualitas barang yang ditransaksikan. Muhammad Abu Zahrah menjelaskan bahwa *tadlis* adalah suatu usaha menutupi aib yang ada pada objek yang dijual dari pembeli. Transaksi terhadap barang tersebut yang jelas ada aibnya tidak dibarengi dengan penjelasan. Dan syara' tidak mengakui transaksi seperti itu baik dengan menipu atau menutup aib yang ada pada objek akad.<sup>64</sup>

d. *Ghubn*

*Ghubn* secara bahasa memiliki arti pengurangan. Dalam istilah fiqh, *ghubn* berarti tidak terciptanya keseimbangan pada objek akad dengan harganya, entah itu lebih rendah atau lebih tinggi dari harga sebenarnya. Jual beli yang mengandung unsur ketidakjelasan dilarang dan tidak diperbolehkan karena bisa menyebabkan

---

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm 4-5.

terjadinya penipuan, jual beli semacam inilah yang dilarang oleh agama. Syarat mengenai kesepakatan penjual dan pembeli diterangkan di dalam pasal 62 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai berikut: penjual dan pembeli harus dan wajib menyepakati nilai objek jual beli yang diwujudkan dalam harga.<sup>65</sup>

Perbedaan dasarnya ialah *tadlis* lebih kepada menutupi aib dan *ghaban* lebih kepada perbedaan nilai dari barang tersebut, yang pada intinya harganya rendah akan tetapi pedagang berusaha menjual dengan harga yang jauh lebih tinggi untuk memperoleh keuntungan. Dilihat hubungan antara *tadlis* dan *ghabn* ialah *ghabn* adalah buah dari perilaku *tadlis*. Tidaklah mungkin penjual melakukan *ghabn* tanpa adanya unsur *tadlis* di dalamnya.

#### 5. *Khiyar* dalam Transaksi Jual Beli

*Al-Khiyar* dengan kasrah *kha'* berasal dari kata *ikhtiyar* atau *at-takhyir* yaitu mencari yang terbaik antara dua pilihan yang ada berupa meneruskan jual beli atau membatalkannya.<sup>66</sup> Kata *al-khiyar* dalam bahasa Arab berarti pilihan. Pembahasan *al-khiyar* dikemukakan para ulama fiqh dalam permasalahan yang menyangkut transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi dalam bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi persoalan dalam transaksi tersebut. *al-khiyar* adalah mencari kebaikan dari dua perkara melangsungkan atau membatalkan.<sup>67</sup>

M. Abdul Mujjeb mendefinisikan *khiyar* sebagai hak memilih atau menentukan pilihan antara dua hal bagi pembeli dan penjual, apakah akad jual beli akan diteruskan

---

<sup>65</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 62.

<sup>66</sup> Abdul Qadir Syaibah Al-Hamd, *Fiqh Islam Syarah Bulughul Maram*, Jilid 5 (Terj. Izzudin Karimi, Dkk), (Jakarta: Darul Haq, 2005), hlm 140.

<sup>67</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12-14 (Terj. Moh. Nurhakim), (Bandung: PT. Al Ma'arif, 2001), hlm 100.



atau dibatalkan.<sup>68</sup> Menurut Ahmad Azhar Basyir *khiyar* adalah hak memiliki antara barang-barang yang diperjual belikan bila hal dimaksud menyangkut penentuan-penentuan barang yang akan dibeli. Hak *khiyar* ini dimaksud bertujuan untuk menjamin agar kontrak yang diadakan benar-benar terjadi atas kerelaan penuh pihak-pihak bersangkutan karena suka rela itu merupakan asas bagi sahnya suatu kontrak.<sup>69</sup>

Defenisi yang telah dikemukakan di atas dapat di ambil intisari bahwa *khiyar* adalah pilihan untuk melanjutkan jual beli atau membatalkannya karena ada cacat pada barang yang dijual, atau ada perjanjian pada waktu akad, atau sebab lainnya. Tujuan diadakannya *khiyar* adalah untuk mewujudkan kemaslahatan bagi piha-pihak yang bertransaksi sehingga tidak ada pihak yang dirugikan atau setelah transaksi telah terlaksana. *Khiyar* secara umum dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. *Khiyar Majlis*.

Penjelasan dari *Khiyar Majlis* adalah antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkan jual beli atau membatalkannya saat teransaksi masih berlangsung ditempat teransaksi, apabila akad dalam jual beli telah dilaksanakan oleh pihak penjual dan pembeli maka kedua belah pihak boleh meneruskan atau membatalkan selama keduanya masih berada di tempat akad.

Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah bersabda: penjual dan pembeli, masing-masing mempunyai hak atau kesempatan berfikir sebelum berpisah mengenai jadi atau tidaknya jual beli. *Khiyar* majelis dinyatakan gugur apabila dibatalkan penjual dan pembeli setelah akad, apabila salah satu dari keduanya membatalkan maka

---

<sup>68</sup> Abdul Rahman, Ghazaly, Ghufron, Ihsan & Sapiuddin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 97.

<sup>69</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 97.

*khiyar* yang lain masih berlaku dan *khiyar* terputus apabila salah satu dari keduanya telah meninggal dunia.<sup>70</sup>

b. *Khiyar* Syarat

*Khiyar* syarat adalah penjual dan pembeli yang disyaratkan sesuatu baik penjual ataupun pembeli, misalnya pakaian jika cocok akan di beli dan jika tidak cocok boleh di kembalikan. Jual beli yang di dalamnya disyaratkan sesuatu yang baik oleh penjual ataupun pembeli.<sup>71</sup> Sebab-sebab berakhirnya *khiyar* syarat meliputi:

- 1) Adanya pembatalan akad.
- 2) Melebihi batas waktu *khiyar* yang ditentukan. Terdapat perbedaan persepsi mengenai batas waktu *khiyar*, menurut Imam Syafi’I dan Abu Hanifah jangka waktu *khiyar* ialah 3 hari, sedangkan menurut Imam Malik jangka waktu *khiyar* ialah sesuai dengan kebutuhan<sup>72</sup>
- 3) Terjadi penambahan atau pengembangan dalam penguasaan pihak pembeli baik dari segi jumlah seperti beranak atau mengembang.
- 4) Terjadi kerusakan pada objek akad. Apabila kerusakan tersebut terjadi dalam penguasaan pihak penjual maka akadnya batal dan berakhirlah *khiyar*, akan tetapi, jika kerusakan terjadi dalam penguasaan pihak pembeli maka berakhirlah *khiyar* namun tidak membatalkan akad
- 5) Wafatnya *Shohibul khiyar*, menurut kelompok Hanafiyah dan Hambaliyah. Sedangkan kelompok Syafi’iyah dan Malikiyah menyebutkan hak *khiyar* dapat dipindahkan pada ahli waris saat *shohibul khiyar* telah wafat<sup>73</sup>.

---

<sup>70</sup> Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam BISNIS*, Vol. 3, No. 2, Desember 2015, hlm 256.

<sup>71</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2007), hlm 84.

<sup>72</sup> Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam BISNIS*, Vol. 3, No. 2, Desember 2015, hlm 257.

<sup>73</sup> A. Ghofron Masadi, *Fiqh Mu’amalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 111.

c. *Khiyar Aib*.

Pengertian dari *khiyar aib* yakni, pada jual beli ini dipersyaratkan kesempurnaan benda-benda yang diperjualbelikan, contohnya apabila kita membeli kerudung satu kodi namun Ketika sudah di rumah terdapat kerudung yang cacat, boleh untuk dikembalikan. *Khiyar Aib* (cacat) yakni jika barang yang sudah dibeli terdapat kecacatan atau kerusakan, pembeli memiliki hak untuk mengembalikan barang yang rusak tersebut pada pihak penjual.<sup>74</sup> Hak yang dimiliki oleh salah seorang dari *aqidain* untuk membatalkan ataupun tetap melangsungkan akad tersebut saat mendapati kecacatan pada objek akad saat pihak lain tidak menginformasikannya ketika akad.<sup>75</sup> *Khiyar aib* harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut:

- 1) Aib (cacat) tersebut sebelum akad atau setelah akad akan tetapi belum terjadi penyerahan. Apabila cacat tersebut terjadi setelah penyerahan atau terjadi dalam penguasaan pembeli maka tidak berlaku hak *khiyar*.
- 2) Pihak pembeli tidak memahami akad tersebut saat berlangsung akad atau saat berlangsung penyerahan. Apabila pihak pembeli sebelumnya sudah memahaminya maka tidak ada hak *khiyar* untuknya.
- 3) Tidak ada kesepakatan bersyarat yang menyebutkan penjual tidak bertanggung jawab pada setiap kecacatan yang ada. Apabila terdapat kesepakatan bersyarat seperti itu, maka hak *khiyar* bagi pembeli menjadi gugur.

*Khiyar aib* ini berlaku sejak pembeli mengetahui cacat setelah terjadinya akad. Adapun batas waktu meminta pembatalan akad ada perbedaan pendapat di kalangan fuqaha. Menurut fuqaha Hanafiyah dan Hanabilah, batas waktunya

---

<sup>74</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Attahiriyah, 1976), hlm 277.

<sup>75</sup> A. Ghofron Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 112.

berlaku secara tarakhir (pihak yang dirugikan tidak harus menuntut pembatalan akad ketika ia mengetahui cacat tersebut). Sedang menurut fuqaha Malikiyah dan Syafi'iyah, batas waktunya berlaku secara *faura* (seketika, artinya pihak yang dirugikan harus menggunakan hak *khiyar* secepat mungkin, jika ia mengulur-ulur waktu tanpa alasan yang dapat dibenarkan maka hak *khiyar* gugur dan akad dianggap telah lazim / pasti). Hak *khiyar* aib ini gugur jika:

- 1) Pihak yang dirugikan merelakan setelah ia mengetahui cacat tersebut,
- 2) Pihak yang dirugikan dengan sengaja tidak menuntut pembatalan akad,
- 3) Terjadi kerusakan atau terjadi cacat baru dalam penguasaan pihak pembeli dan
- 4) Terjadi pengembangan atau penambahan dalam penguasaan pihak pembeli, baik dari sejumlah seperti beranak atau bertelur, ataupun dari segi ukuran seperti mengembang.

## **B. Jual Beli Dan Cacat Kehendak Dalam Hukum Perdata**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan) adalah:

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>76</sup>

Dari isi ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tersebut di atas, dapat ditarik unsur – unsur perjanjian sebagai berikut, yaitu:

- a. Unsur Perbuatan
- b. Unsur satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

---

<sup>76</sup> Zakiah, *Hukum Perjanjian Teori dan perkembangannya*, (Yogyakarta: Lingkar Media, 2015), hlm 2.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan ini diartikan sebagai sepakatnya kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya, yaitu belah pihak pada suatu perjanjian wajib memiliki kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri tanpa paksaan. Sehingga suatu perjanjian tidaklah sah jika mengandung paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan ialah adanya kemampuan untuk membuat sebuah perjanjian. Secara hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk menjalankan tindakan hukum pada umumnya dan setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang.<sup>77</sup>

c. Suatu hal tertentu.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sebagai berikut:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata).

d. Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi terdapat pengecualian yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 12.

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm 16.

Apabila keempat syarat tersebut di atas terpenuhi maka suatu perjanjian baru bisa dikatakan sah.

Salah satu perjanjian yang bisa dilakukan ialah perjanjian jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>79</sup>

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.<sup>80</sup> Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus. Unsur – unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang.

---

<sup>79</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm 52.

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, (Bandung, Alumni, 1986), hlm 181.

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian yang dapat dijadikan sebagai objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.<sup>81</sup>

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Hal ini baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada pemberi hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

## 2. Unsur – unsur Perjanjian Jual Beli.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:<sup>82</sup>

### a. Subjek Jual Beli

Subjek jual beli adalah pihak dalam perjanjian dimana dalam perjanjian itu sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yakni penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut dan masing-masing pihak mempunyai hak serta kewajiban. Subjek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-undang yang harus memenuhi syarat untuk dapat melakukan perbuatan hukum yakni harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm 182.

<sup>82</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 34.

b. Status Para Pihak.

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa Jual Beli.

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli didasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki oleh pembeli.

d. Objek Jual Beli.

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga adalah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut karena barang adalah esensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.

a. Hak dan Kewajiban Penjual.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.<sup>83</sup>

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.<sup>84</sup>

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.<sup>85</sup>

b. Hak dan Kewajiban Pembeli.

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian kedua belah pihak yang melakukan transaksi.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup>A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm 38.

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm 45.

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm 46.

Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.<sup>87</sup>

#### 4. Cacat Kehendak

Seperti yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang – undang Perdata ialah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat tidak dijelaskan lebih lanjut baik terkait pengertian, substansi, ataupun strukturnya, akan tetapi jika dibaca lebih lanjut kata sepakat tersebut melekat pada Pasal 1321 KUHPerdata yang seringkali disebut sebagai cacat kehendak.<sup>88</sup>

Istilah yang banyak dipakai untuk memahami Pasal 1321 KUHPerdata adalah pasal yang mengatur cacat kehendak. Kehendak merupakan salah satu hal penting dalam membuat perjanjian. Kehendak adalah keinginan seseorang tentang sesuatu yang sesuai dengan apa yang dikehendaknya atau diinginkannya. Kehendak berarti mempunyai tujuan baik dan tidak ada yang salah dalam rangka mewujudkan keinginannya.<sup>89</sup>

Tiada kata sepakat kemudian diartikan atau diistilahkan dengan beragam oleh masing-masing ahli hukum. M. Yahya Harahap menyatakan bahwa: persetujuan yang diberikan oleh karena salah pengertian (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) berarti dalam persetujuan yang diberikan jelas merupakan persetujuan kehendak yang cacat. H.F.A Vollmar menyebut dengan cacat kehendak, selanjutnya R. Subekti menggunakan dua istilah yaitu cacat dalam sepakat dan kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang syah dianggap tidak ada jikalau

---

<sup>87</sup> *Loc.Cit*

<sup>88</sup> Sigit Irianto, “Pemahaman Tentang Pengertian Pasal 1321 KUHPerdata Dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Spektrum Hukum* Vol 17, No 1 (2020), hlm 73.

<sup>89</sup> *Ibid*, hlm 74.

perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).

Selain itu, Abdul Kadir Muhammad menggunakan istilah lain lagi perjanjian yang seluruh atau sebagian tidak berdaya karena suatu cacat, dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, menggunakan istilah kehendak cacat (*wilsgebrek*), dan menurut J. Satrio istilah yang digunakan adalah cacat dalam kehendak dan cacat dalam sepakat. Istilah lain tentang cacat kehendak diberikan oleh Hardijan Rusli dengan menggunakan istilah kesepakatan semu atau tidak murni dan Richard Simanjuntak menggunakan istilah pemaksaan kehendak.<sup>90</sup>

Kekhilafan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang menyebabkan kehendaknya menjadi keliru. Arti faktor yang menyebabkan cacat atau kelirunya kehendak dengan kehendak yang cacat sangatlah berbeda. Seseorang kehendaknya tidak cacat tetapi karena ada faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka kehendaknya menjadi salah atau keliru., maka *wilsgebrek* bukanlah diartikan dengan berbagai arti yang mengandung cacat kehendak, tetapi justru ada faktor-faktor yang mempengaruhi kehendaknya menjadi keliru.<sup>91</sup>

### **C. Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020**

#### **1. Pihak yang Berperkara**

Pihak yang berperkara dalam kasus ini adalah Muhammad Aziz Wellang sebagai Penggugat/ yang merupakan pemilik asli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang. Melakukan gugatan kepada Ariefbudi Perlambang (Tergugat I) dan Herman Djaya (Tergugat II) sebagai Tergugat yang merupakan pihak penjual dan pembeli sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai yang dimiliki Muhammad Aziz Wellang.

---

<sup>90</sup> *Ibid*, hlm 75.

<sup>91</sup> *Ibid*, hlm 82.

## 2. Duduk Perkara

Pada tahun 2009 penggugat bermaksud untuk meningkatkan status Hak Pakai Tanah miliknya menjadi Hak Milik dimana penggugat menyerahkan pengurusan peningkatan tersebut kepada Tergugat-I dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Mei 2009 dengan biaya yang disepakati sebesar Rp 80.854.000,- (Delapan Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah), dan atas permintaan Tergugat-I Penggugat menyerahkan Asli Sertifikat tersebut kepada Tergugat-I pada tanggal 22 Mei 2009 yang katanya sebagai syarat agar Sertifikat Hak Milik yang diurusnya dapat segera diterbitkan oleh BPN Jakarta Pusat.

Setelah sertifikat tersebut berada dalam penguasaan Tergugat-I, ternyata Tergugat I menyalahgunakan kesempatan tersebut yaitu mengalihkan sertifikat tersebut kepada Tergugat-II secara tanpa hak melalui transaksi jual beli. Untuk mengaburkan keadaan Tergugat-I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4725 a/n Muhammad Aziz Wellang kepada Penggugat pada tanggal 26 Juni 2009 sebagai hasil pengurusannya. Setelah dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat pada tanggal 27 Oktober 2010 ternyata Sertifikat tersebut Palsu yang dituangkan oleh BPN melalui cap di atas sertifikat tersebut yang berbunyi “sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat”. Setelah mengetahui sertifikat yang dimilikinya palsu, Penggugat melaporkan Tergugat-I ke Mapolda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor: LP/3731/X/2010/PMJ/Dit.Reskrim, tertanggal 29 Oktober 2010.

Perkara laporan polisi tersebut sekarang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor: 1310/Pid.B/2012/PN.Jkt.Pst, tanggal 27 Februari 2013, dimana putusan itu menyatakan Tergugat-I selaku Terdakwa dalam perkara tersebut dinyatakan

terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Membuat Surat Palsu” yaitu “Membuat Sertifikat Hak Milik Nomor: 4725 a/n Muhammad Aziz Wellang”. Selain itu Tergugat I juga “Membuat KTP, KK, dan Kutipan Akta Nikah milik Penggugat dan Istrinya yaitu Shifa Aziz” yang seluruhnya palsu dengan identitas asli milik Penggugat.

Surat-surat palsu tersebut ternyata digunakan oleh Tergugat I untuk bertindak seolah-olah sebagai Penggugat yang bertindak atas tanah Sertifikat a quo dimana seolah-olah Tergugat-I adalah pemiliknya, dan selanjutnya digunakan untuk melakukan transaksi dengan Tergugat-II dengan membuat akta-akta, yaitu: (1) Akta Pengakuan Hutang, (2) Akta Kuasa Menjual, (3) Akta Pengikatan Jual Beli, yang kesemuanya akta tersebut dibuat pada tanggal 11 Januari 2010 oleh Turut Tergugat-I.

Oleh sebab itu dengan dasar dokumen identitas palsu tersebut dan akta pengikatan jual beli secara berlanjut digunakan oleh Tergugat-II dalam membuat akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat-II (Notaris Refizal) pada tanggal 18 Agustus 2010, dimana Tergugat-II tersebut bertindak selaku Pembeli dan bertindak sekaligus sebagai Penjual dengan menandatangani sendiri akta jual beli tersebut, dan secara berlanjut lagi digunakan untuk Balik Nama Sertifikat Hak Pakai No. 125/Kebon Kacang yang kepada Turut Tergugat-III, yang semula a/n Muhammad Aziz Wellang (Penggugat) menjadi ke a/n Herman Djaya (Tergugat-II).

Perbuatan Tergugat I selaku pihak yang tidak memiliki hak atas tanah sertifikat milik Penggugat a quo, akan tetapi Tergugat-I tersebut ternyata memindah tangankan kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Tergugat-II, yaitu melalui perbuatan yang diawali dengan perjanjian sebagaimana disebut di atas, maka perjanjian tersebut merupakan “perjanjian yang melawan hukum”, selain merupakan perjanjian yang tanpa sebab atas dibuat karena suatu sebab yang palsu sebagaimana pasal 1335 KUH Perdata, sehingga harus Batal Demi Hukum.

Perjanjian yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut, oleh karena menyangkut barang milik Penggugat yang tidak masuk pihak dalam perjanjian tersebut, merupakan perjanjian yang dilarang sebagaimana pasal 1340 KUHPerdara oleh karena perjanjian tersebut memberikan akibat hukum kepada Penggugat berupa terlanggarnya hak-haknya atas tanah miliknya, sehingga beralasan hukum apabila peralihan hak tanah a quo yang dilakukan Tergugat-I kepada Tergugat-II melalui perjanjian-perjanjian tersebut di atas dinyatakan Tidak Sah, Batal dan Batal Demi Hukum.

Perkara ini Tergugat-II sebenarnya telah mengetahui kalau Tergugat-I tersebut telah menipunya, yaitu mengaku sebagai pemilik tanah a quo, seharusnya Tergugat-II tersebut melakukan “Pembatalan Perjanjian” oleh karena telah diatur jelas dalam pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya sendiri yang dikutip sebagai berikut: “Pihak Pertama (Tergugat-I) menjamin kepada pihak kedua (Tergugat-II) tentang adanya hak-hak yang akan dijual dalam akta ini, dan jika dikemudian hari ternyata pihak pertama tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, maka perjanjian ini dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum, dan bila hal tersebut terjadi maka segala uang yang dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama wajib diganti dan dibayar kembali oleh pihak pertama”.

Namun ternyata Tergugat-II tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap Tergugat-I hingga sampai saat ini yang sudah mencapai 7 (tujuh) tahun, melainkan bahkan melakukan tindakan-tindakan yang terus-menerus menyerang Penggugat, merupakan tindakan yang tidak dapat diartikan lain kecuali perbuatan tersebut memang sengaja sebagai kerjasama antara Tergugat-II dan Tergugat-I untuk memenuhi kebutuhan syahwatnya atas harta kekayaan milik Penggugat secara Tanpa Hak dan Melawan Hukum yang dalam hal ini melalui kedok perjanjian.

Penggugat menang dalam peradilan tingkat pertama tetapi kalah dalam tingkat banding. Kemudian Penggugat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung pada tahun 2019. Majelis Hakim menerima permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu Muhammad Aziz Welang dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 74/Pdt/2019/PT DKI tertanggal 25 April 2019 yang dimohonkan kasasi tersebut dan mengabulkan gugatan Penggugat.

### 3. Pertimbangan Majelis Hakim

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya, hakim harus dapat mengolah dan memproses data – data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan mamupun sumpah yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersiifat obyektif.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus mengadili nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Sumber hukum yang diterapkan hakim dapat berupa peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.<sup>92</sup>

Setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 10 Juni 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini adalah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

---

<sup>92</sup> R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, (Bandung: Mandar Maju), 2018, hlm 146.

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 10 Juni 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Juli 2019 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat II menerima agunan kemudian membeli agunan yaitu Sertifikat Hak Pakai dari Tergugat I yang ternyata didasarkan pada dokumen palsu, maka cukup alasan untuk membatalkan akta jual beli tersebut, sehingga Tergugat II/Pembeli tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik dengan alasan sebagai berikut:

- Tergugat II (Herman Djaya) membeli tanah dan rumah Sertifikat Hak Pakai Nomor atas nama Azis Welang, pada awalnya objek jual beli adalah jaminan atas pinjaman uang oleh Tergugat I kepada Tergugat II, karena Tergugat I tidak membayar hutang pokok dan bunga pada waktu yang ditentukan, atas jaminan tersebut Tergugat II membuat akta jual beli dengan melanjutkan akta pengikatan jual beli atas jaminan menjadi milik pemberi pinjaman, ternyata harga rumah dan tanah tidak dinilai kembali dengan jumlah uang pinjaman melainkan disamakan dengan jumlah hutang Tergugat II.
- Tergugat II sewaktu menerima jaminan Sertifikat Hak Pakai atas nama Azis Welang (Penggugat) dari Tergugat I ternyata Tergugat II tidak meneliti objek jaminan yang diterimanya karena tidak pernah mendatangi rumah yang menjadi jaminan yang ditempati oleh Azis Welang (Penggugat).
- Tergugat II sewaktu melanjutkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Januari 2010 menjadi akta Jual Beli tanggal 18 Agustus 2010, bertindak sebagai kuasa



sebagaimana dimuat dalam akta pengikatan jual beli dari Tergugat I tidak pernah melihat atau menemui pemberi kuasa untuk menjual yaitu orang yang menempati rumah objek jual beli tersebut.

- Baik Tergugat II maupun Tergugat I kedua-duanya telah dijatuhi hukuman pidana karena pemalsuan kuasa dan melakukan jual beli, serta telah membalik nama Sertifikat Hak Pakai ke atas nama Tergugat II. Kemudian Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat II telah dibatalkan berdasarkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara dan telah dicoret oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam buku tanah di BPN. Dan BPN telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai (baru) atas nama Azis Welang (Penggugat) berdasarkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara.
- b. Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka sekarang tidak ada lagi dasar hukum untuk menyatakan objek sengketa Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat II (Herman Djaya);
- c. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Tergugat II (Herman Djaya) tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik, sehingga gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan *a quo* atas dasar dokumen jual beli palsu berdasarkan putusan pidana dan berdasarkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara dipandang cukup beralasan untuk dikabulkan;
- d. Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dibatalkan karena telah keliru menilai surat bukti putusan pidana dan putusan Peradilan Tata Usaha Negara serta asas pembeli yang beriktikad baik, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

- e. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Muhammad Aziz Wellang dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 74/PDT/2019/PT DKI, tanggal 25 April 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 596/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst tanggal 13 September 2018
- f. Menimbang bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

#### 4. Hasil Putusan

Berdasarkan pertimbangan – pertimbangan majelis hakim tersebut di atas, maka pada perkara ini Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Muhammad Aziz Wellang, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 74/PDT/2019/PT DKI tanggal 25 April 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 596/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst tanggal 13 September 2018, menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Selain itu juga majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum, menyatakan sebagai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II sebagai perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah dan batal demi hukum, menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Herman Djaya sebagai akta yang tidak memiliki kekuatan hukum, menyatakan sebagai hukum Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang, tertanggal 14

Maret 2014, atas sebidang tanah seluas 465 m2 yang terletak di Jalan Kacang, Nomor 49, RT 001, RW 008, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, adalah sah sebagai milik Penggugat.

Majelis Hakim juga menghukum dan memerintahkan Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini serta menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.016.000,00 (empat juta enam belas ribu rupiah), selain itu juga menghukum para termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).



### BAB III

## KEABSAHAN SERTA IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG AIB KESEPAKATAN DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA

### A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020)

Transaksi *muamalah* mempunyai ketetapan dalam rukun dan syarat yang harus terpenuhi sehingga akan mempengaruhi sah atau tidaknya suatu perjanjian. Rukun dan syarat jual-beli telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya yang mana objek jual beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ialah, syarat objek barang yang diperjual belikan tercantum pada pasal 76 KHES huruf (e) Barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui pembeli. Hal ini bertujuan barang yang tidak diketahui oleh penjual dan pembeli, yaitu terkait kualitas, takaran, bentuk, sifat dan harga barang. Jika pada transaksi tersebut harga barang tidak diketahui maka perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan. Selanjutnya pada huruf (h) Sifat barang tersebut harus diketahui secara langsung oleh pembeli agar penjual tidak perlu menjelaskannya secara lebih lanjut.<sup>93</sup>

Suatu jual beli dapat menjadi tidak sah jika tidak terdapat ikatan yang disebut *ijab* dan *qabul*, yaitu berupa ucapan atau kesepakatan yang laksanakan antara keduanya yang mengadakan transaksi. Dan belum dikatakan sah jual beli tersebut sebelum mengucapkan *ijab* dan *qabul*, karena keberadaan *ijab* dan *qabul* menunjukkan kerelaan atau suka sama suka yang ada pada pihak-pihak terkait baik berbentuk ucapan lisan ataupun berupa tulisan dengan syarat kedua pihak memahami tujuan dilaksanakannya akad tersebut. Transaksi tersebut di anggap terjadi dan mengikat pada saat menyatakan keinginan untuk membeli antara kedua belah pihak.

---

<sup>93</sup> Lihat pada Pasal 76 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Menurut pendapat T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, ada empat unsur yang harus terpenuhi demi terbentuknya sebuah akad yaitu <sup>94</sup>:

1. Subjek akad (*al- 'aqidain*)

Subjek akad ialah dua orang atau lebih yang melaksanakan akad. Kedua belah pihak diharuskan mempunyai kelayakan untuk melaksanakan akad sehingga akad tersebut dianggap sah. Kelayakan tersebut berbentuk<sup>95</sup>:

- a. Kemampuan untuk membedakan yang baik dan yang buruk. Yakni jika pihak-pihak tersebut telah baligh dan tidak dalam keadaan terhalang. Orang yang terhalang karena dianggap idiot atau bangkrut total, tidaklah sah membuat suatu perjanjian.
- b. Bebas memilih. Tidak sah akad yang dilakukan orang yang berada dalam paksaan, apabila paksaan tersebut terbukti. Seperti contohnya seseorang yang bangkrut, kemudian dipaksa untuk menjual harta bendanya untuk menutupi hutangnya.
- c. Akad dianggap berlaku jika tidak mengandung *khiyar* (hak pilih). Seperti *khiyar syarat* (hak pilih menetapkan persyaratan), *khiyar ar-ru'yah* (hak pilih dalam melihat) dan sejenisnya.

2. Obyek akad (*Mahallul 'Aqd*)

*Mahallul 'aqd* merupakan suatu hal yang menjadi objek akad dan padanya dikenai akibat hukum yang ditimbulkan. Wujud dari objek akad dapat berupa benda berwujud seperti rumah dan kendaraan bermotor, ataupun benda tidak berwujud seperti manfaat.

Syarat-syarat yang wajib terpenuhi dalam *mahallul 'aqd* yaitu<sup>96</sup>:

---

<sup>94</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 50.

<sup>95</sup> Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Terjemahan), (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm 27-28.

<sup>96</sup> *Ibid*

- a. Objek perikatan sudah ada saat akad dilaksanakan

Sebuah perikatan yang apabila objeknya tidak ada maka akan menjadi batal, layaknya menjual tanaman yang belum tumbuh atau menjual anak hewan yang masih berada dalam kandungan induknya. Hal ini karena sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Akan tetapi terdapat pengecualian pada bentuk akad-akad tertentu, seperti *istishna*, *musyaqah*, dan *salam* yang objek akadnya diperediksi akan ada di masa mendatang. Pengecualian ini berdasar pada *istishna* untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam kegiatan *muamalah*.

- b. Objek perikatan dibenarkan oleh Syariah

Benda-benda yang dijadikan sebagai objek perikatan harus mempunyai nilai dan manfaat untuk manusia. Benda-benda yang sifatnya tidak suci layaknya bangkai, minuman keras, babi, ataupun darah dianggap tidak mempunyai manfaat bagi manusia. Menurut kelompok Hanafiyah, dalam *tasharruf* akad tidak mengharuskan adanya kesucian objek akad. Sehingga jual beli kulit bangkai diperbolehkan selama itu memberikan manfaat. Selain itu apabila objek perikatan itu dalam bentuk manfaat yang bertentangan dengan ketentuan syariah, seperti pelacuran, pembunuhan adalah tidak dibenarkan pula, dan menjadi batal.

- c. Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang dijadikan sebagai objek perikatan haruslah mempunyai kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bermaksud supaya tidak terjadi kesalahpahaman antara para pihak yang bisa menyebabkan terjadinya sengketa. Apabila objek tersebut berbentuk benda, maka benda tersebut harus jelas wujud fungsi dan keadaannya. Jika ditemukan kecacatan pada benda tersebut maka harus disampaikan.

Apabila objek tersebut berbentuk jasa, harus jelas bahwa pihak yang mempunyai keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan dan kepandaiannya pada bidang tersebut. Apabila pihak tersebut kurang atau belum terampil, ahli ataupun pandai, tetap harus disampaikan supaya kedua belah pihak memahaminya. Dalam hadis riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa Nabi Muhammad SAW melarang jual beli *gharar* dan jual beli *hassah*.

d. Objek dapat diserahkan

Benda yang dijadikan objek perikatan dapat diserahkan ketika akad dilaksanakan, ataupun pada waktu yang sudah disepakati sebelumnya. Oleh sebab itu, disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar tidak terjadi kesulitan saat melakukan penyerahan kepada pihak kedua. Contohnya burung diudara, dan ikan dilaut tidak dapat diserahkan karena tidak ada dalam kekuasaannya.

3. *Ijab* dan *Qabul* (*Sighat al-'Aqd*)

*Sighat al-'aqd* merupakan sebuah ungkapan dari para pihak yang melaksanakan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* ialah sebuah pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Qabul* ialah sebuah pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang ditawarkan oleh pihak pertama. *Ijab* dan *qabul* sendiri dapat dilaksanakan dengan cara:

a. Lisan

Para pihak menyampaikan kehendaknya secara lisan atau dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk *ijab* dan *qabul* yang dilakukan oleh para pihak.

b. Tulisan

Ada masa dimana sebuah perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini bisa saja dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, ataupun untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih rumit seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum. Akan ditemukan kesulitan di kemudian hari jika suatu badan hukum melakukan perikatan tidak dalam bentuk tertulis, karena dibutuhkan alat bukti dan tanggung jawab terhadap orang-orang yang bergabung dalam satu badan hukum tersebut.

c. Isyarat

Suatu perikatan tak hanya dilaksanakan oleh orang normal, orang yang memiliki kekurangan juga dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila bentuk kekurangannya berupa tuna wicara, maka dimungkinkan akad dilakukan melalui isyarat, selama para pihak yang melaksanakan perikatan tersebut mempunyai kesamaan pemahaman.

d. Perbuatan

Sejalan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, sekarang perikatan bisa dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis, ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang sudah saling mengerti perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya. Hal ini sering terjadi pada proses jual-beli di supermarket yang tidak ada proses tawar menawar. Harga barang sudah diketahui oleh pembeli yang secara tertulis dicantumkan pada barang tersebut. Pada saat pembeli datang ke meja kasir, menunjukkan bahwa diantara mereka akan melakukan perikatan jual beli.



#### 4. Tujuan Akad (*Maudhu'ul 'Aqd*)

*Maudhu'ul 'aqd* ialah maksud dan tujuan hukum suatu akad disyari'atkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT, dalam al- Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam Hadist. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilaksanakan jika tidak bertentangan dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila telah sesuai, baru bisa dikatakan sah.

Sedangkan menurut hukum perdata, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>97</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengitkakan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya dan setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap, yaitu orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.<sup>98</sup>
- c. Suatu hal tertentu. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan suatu hal tertentu yaitu:

---

<sup>97</sup> Lihat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>98</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 12.

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya.<sup>99</sup>
  - 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian;<sup>100</sup>
- d. Sebab yang halal. Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan.<sup>101</sup>

Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka suatu perjanjian baru bisa dikatakan sah.

Akad dalam pelaksanaannya ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-*tasharuf* sesuai dengan ketetapan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti (menjadi wakil seseorang). Dalam hal ini disyaratkan antara lain:

1. Barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli.
2. Barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain. Dasar dalam akad adalah kepastian. Seperti contoh dalam jual beli, seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib*, dan lain-lain. Jika *luzum* nampak maka akad batal atau dikembalikan.

Setiap akad pada intinya bersifat mengikat (lazim). Untuk mengikatnya (lazim-nya) suatu akad, seperti jual beli dan *ijarah*, disyaratkan tidak adanya kesempatan *khiyar*

---

<sup>99</sup> Lihat pada pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>100</sup> Lihat pada pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>101</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 16.

(pilihan), yang memungkinkan di-*fasakh*-nya akad oleh salah satu pihak. Apabila di dalam akad tersebut terdapat *khiyar*, seperti *khiyar syarat*, *khiyar 'aib* atau *khiyar ru'yat*, maka akad tersebut tidak mengikat (lazim) bagi orang yang memiliki hak *khiyar* tersebut. Dalam kondisi seperti itu ia boleh membatalkan akad atau menerimanya.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan cacat kehendak dikenal dengan aib kesepakatan yang diatur dalam Pasal 29 sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalat* atau *khilaf*, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.<sup>102</sup>

Seperti halnya kasus dalam putusan Mahkamah Agung nomor 466 K/Pdt/2020<sup>103</sup>, telah terjadi pembuatan akta jual beli yang didalamnya mengandung aib kesepakatan dimana pihak penjual telah melakukan *taghrir* atau tipuan dengan melakukan pemalsuan identitas atas kepemilikan obyek hukum dan menjual tanah yang bukan haknya sehingga membuat objek jual beli menjadi tidak memenuhi syarat.

Arifbudi Perlambang membuat KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah milik Muhammad Aziz Wellang dan istrinya yaitu Shifa Aziz yang seluruhnya palsu dan dipalsukan yaitu foto KTP Muhammad Aziz Wellang diganti menjadi foto miliknya sehingga seolah-olah diriya tersebut adalah Muhammad Aziz Wellang, akan tetapi nama dalam KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah palsu tersebut berbeda keseluruhannya dengan identitas asli milik Muhammad Aziz Wellang. Pada putusan yang berbeda Arifbudi Perlambang dijatuhi hukuman pidana karena terbukti bersalah melakukan tindak pidana telah membuat surat palsu.

---

<sup>102</sup> Lihat pada Pasal 29 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>103</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/c91a5628d69e58b5dabce9b604e6c36a.html> pada 7 November 2022 pukul 22.00

Dokumen yang dipalsukan berupa KTP, Kartu Keluarga dan Kutipan Akta Nikah Palsu tersebut ternyata digunakan oleh Arifbudi Perlambang untuk bertindak seolah-olah sebagai Muhammad Aziz Wellang yang asli bertindak atas Sertifikat *a quo* seolah-olah dia adalah pemiliknya, sehingga dalam perjanjian tersebut mengandung *taghrir* atau tipuan karena adanya pemalsuan dokumen identitas.

Majelis hakim dalam putusannya menyatakan hukum perbuatan Arifbudi Perlambang yang mengalihkan tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang kepada Tergugat II dengan cara seolah-olah dirinya adalah pemilik yang sah, membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa Menjual Tanah dan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat I (Notaris H. Harjono Moekiran) secara tanpa hak pada tanggal 11 Januari 2010 sebagai perbuatan melawan hukum.

Arifbudi Perlambang selaku pihak yang tidak memiliki hak atas tanah sertifikat milik Penggugat *a quo*, akan tetapi Arifbudi Perlambang ternyata memindah tangankan kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Tergugat II, yaitu melalui perbuatan yang diawali dengan perjanjian sebagaimana disebut di atas maka perjanjian yang tanpa sebab tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu sebagaimana Pasal 1335 KUHPerdara, sehingga harus Batal Demi Hukum.

Selain itu perjanjian yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, oleh karena menyangkut barang milik Penggugat yang tidak masuk pihak dalam perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dilarang sebagaimana Pasal 1340 KUHPerdara karena perjanjian tersebut memberikan akibat hukum kepada Penggugat berupa terlanggarnya hak- haknya atas tanah miliknya.

Jika dikaitkan dengan aib kesepakatan, tindakan Arifbudi Perlambang tidak mengandung *ghalath* atau *khilaf*, *ikrah* atau paksaan, dan *ghubn* atau penyamaran. Namun,

terdapat unsur *tadlis* atau *taghrir* dalam akad jual beli tersebut, *tadlis* dalam akad dapat diartikan sebagai penipuan atau menyembunyikan aib dari objek akad. Penipuan (*Tadlis*) adalah penyesatan dengan sengaja oleh salah satu pihak yang tidak diketahui oleh pihak mitra (*unknown to one party*) dengan memberikan keterangan-keterangan palsu, dimana dalam kasus ini Arifbudi melakukan penipuan dan memalsukan dokumen-dokumen yang menyatakan seolah-olah objek jual beli tersebut adalah miliknya, pada kenyataannya tidak demikian. Adanya aib dalam perjanjian jual beli ini membuka kesempatan *khiyar* bagi pembeli untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli setelah mengetahui adanya *tadlis* yang dilakukan oleh Arifbudi selaku penjual. Dalam kasus ini pihak pembeli tidak melakukan pembatalan terhadap akad jual beli tersebut, karena demi keuntungan pribadi masing-masing.

Adanya penipuan dan pemalsuan data kepemilikan pada kasus ini juga membuat syarat dalam pelaksanaan akad yaitu kepemilikan dan kekuasaan menjadi tidak terpenuhi. Dalam persidangan terungkap bahwa Arifbudi bukanlah pemilik asli dari objek akad, Sedangkan syarat dalam pelaksanaan akad barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan objek akad, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli, kemudian barang yang dijadikan objek akad tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain. Dasar dalam akad adalah kepastian, sehingga tidak memungkinkan terjadinya *khiyar*. Legalitas dari akad di dalam hukum Islam ada dua, yang pertama *shahih* atau sah yang artinya semua rukun akad beserta semua kondisinya sudah terpenuhi, yang kedua, *batil* yaitu apabila salah satu dari rukun akad tidak terpenuhi maka akad tersebut menjadi batal atau tidak sah. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 466K/Pdt/2020, akad jual belinya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu akad, terdapat aib pada *mahallul 'aqd* (objek akad).

Majelis hakim dalam putusannya menyatakan sebagai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang yang dilakukan oleh Arifbudi Perlambang (Tergugat I) terhadap Herman Jaya (Tergugat II), sebagai perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah, karena pada Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sedangkan pada kasus ini terdapat sebab yang palsu atau terlarang, pasal 1335 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>104</sup> Sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak sah karena tidak memenuhi 4 syarat tersebut.

Tidak terdapat perbedaan baik dari segi hukum Islam maupun hukum perdata mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang mengandung aib kesepakatan, keduanya sama-sama menyatakan perjanjian jual beli tersebut tidak sah, karena adanya aib kesepakatan berupa penipuan mengenai status kepemilikan objek jual beli menyebabkan syarat sah dibuatnya suatu perjanjian menjadi tidak terpenuhi.

---

<sup>104</sup> Lihat pada pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

## **B. Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli yang Mengandung Aib Kesepakatan dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/PDT/2020)**

Sahnya suatu akad dalam sebuah transaksi di dalam hukum Islam salah satunya di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dimana harus terpenuhinya syarat dan rukun akad agar terbebas dari aib kesepakatan. Ketentuan peraturan ini dijelaskan dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 35 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dalam kajian fiqih Islam, sebagai referensi utama KHES, aib kesepakatan sering disebut dengan cacat kehendak.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang cacat kehendak ini dikaitkan dengan izin (*toestemming*) dari subyek akad yaitu dalam Pasal 1321 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata menerangkan bahwa suatu perizinan dari subyek hukum menjadi cacat dan tidak sempurna (*gebrekking*) apabila terdapat 3 hal dalam akad, yaitu kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan suatu penipuan (*bedrog*).

Peraturan di dalam hukum Islam khususnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengakui 3 macam cacat di atas sebagai aib kesepakatan, selain itu KHES juga menambahkan satu unsur lain yaitu *ghabn* (penyamaran) yang dimana unsur ini tidak terdapat dalam aturan yang ada di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam hal ini KHES mengadopsi pendapat Wahbah Zuhaili yang mengintrodusir aib kesepakatan dalam 4 macam tersebut.

### **1. *Ghalath* atau Khilaf.**

Kata *ghalath* dan khilaf sama-sama berasal dari bahasa Arab, hanya saja kata khilaf sudah diadopsi sebagai bahasa Indonesia dan tidak demikian halnya dengan kata *ghalath*. Kendati sudah resmi menjadi bahasa Indonesia, namun kata khilaf dalam bahasa Indonesia berbeda substansi maknanya dengan kata khilaf yang ada didalam Bahasa Arab. Kata khilaf dalam Bahasa Indonesia merupakan sinonim dari kata keliru

atau salah yang tidak di sengaja<sup>105</sup> yang justru merupakan terjemahan dari kata *ghalath*. Sedangkan kata khilaf dalam bahasa Arab berarti perbedaan atau perselisihan.

Hukum perdata konvensional menjelaskan bahwa *galath* atau khilaf dinamakan sebagai kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*). Menurut Prodjodikoro<sup>106</sup>, kekhilafan bukanlah monopoli satu pihak saja, tetapi boleh jadi berasal dari kedua belah pihak, hal ini berbeda dengan penipuan atau paksaan yang merupakan kesalahan sebelah pihak saja.

Kekeliruan (*dwaling*) ini terjadi ketika salah satu ataupun beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau yang terdapat dalam perjanjian. Dalam hal ini, pakar hukum perdata membedakan unsur kekhilafan/kekeliruan ke dalam dua jenis, yaitu:

- a) Kekhilafan mengenai orangnya, atau dinamakan juga dengan *error in persona*. Contohnya Abdul membuat perjanjian dengan Akbar, tetapi setelah 3 bulan dia baru sadar bahwa Akbar yang dimaksud bukanlah Akbar yang dimaksud dalam perjanjian, melainkan Akbar lain. Ia keliru karena pihak tersebut memiliki nama yang sama.
- b) Kekhilafan mengenai substansi, atau disebut juga dengan *error in substansial*. Contohnya seseorang yang membeli *handphone* baru, tetapi kemudian sesampainya di rumah ternyata orang tersebut baru sadar bahwa *handphone* yang ia beli tersebut tadi adalah merupakan *handphone* yang palsu dan tidak ori.

Akibat hukumnya dalam Kitab Undang-undang Perdata (KUHPerdata) Pasal 1322 mengatur bahwa kekeliruan mengenai substansi pokok perjanjian, yaitu kekeliruan tersebut mengenai objek atau yang prestasi yang dikehendaki,

---

<sup>105</sup> Tim Penyusun, Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional), 2008, hlm 718.

<sup>106</sup> Wirjono Prodjodikoro, Loc. Cit.



mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Sedangkan kekhilafan/kekeliruan mengenai orangnya (*error in persona*) tidak menyebabkan perjanjian batal demi hukum, tetapi hanya sekedar dapat dibatalkan (*voidable*).<sup>107</sup> Namun demikian, Wirjono Prodjodikoro mensyaratkan berdasarkan yurisprudensi bahwa untuk dapat diterimanya kekhilafan sebagai alasan pembatalan perjanjian, yaitu bahwa kekhilafan tersebut harus dapat dimengerti, tidak aneh dan harus dapat dimanfaatkan.

Sama halnya dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga tidak memberikan definisi yang spesifik tentang apa itu khilaf atau *ghalath*. KHES hanya memberikan semacam batasan tentang spesifikasi khilaf yang dapat menyebabkan akad dapat dibatalkan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 30 KHES yang menyatakan bahwa “*kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu akad, kecuali kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian*”. Substansi pasal ini sama dengan yang terdapat dalam Pasal 1322 KUHPerdata.

Apabila merujuk kepada fikih maka akibat hukum yang ditimbulkan dari khilaf ini lebih mendetail, terutama jika dihubungkan dalam konsep *khiyar*. Syamsul Anwar menjelaskan, bahwa kekhilafan pada benda (hakikat pokok akad) dalam Hukum Islam tidak serta merta menjadikan akad ‘batal demi hukum’, tapi juga hanya sekedar ‘dapat dibatalkan’. Dalam hal ini, jenis yang dapat dibatalkan itu adalah ketika pihak yang berkepentingan (pihak yang keliru) memiliki hak *khiyar*. Penjelasan dan peraturan tentang hak *khiyar* ini diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam bab yang terpisah, yaitu terdapat pada Bab X Pasal 271 sampai dengan Pasal 294.

---

<sup>107</sup> Lihat pada pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Khilaf pada objek yang mengakibatkan akad batal demi hukum dalam fikih Islam adalah apabila kekhilafan terjadi pada benda yang berbeda jenis atau sama jenisnya, namun terdapat perbedaan besar dalam kegunaan atau manfaatnya. Contohnya adalah, seseorang yang ingin membeli berlian, tetapi kemudian yang ia beli ternyata adalah berlian palsu dengan bahan dasar mika kaca (berlian dan kaca dalam substansinya adalah sama-sama kaca). Dalam hal ini maka jual beli yang dilakukan menjadi batal demi hukum.

Sedangkan jika kekhilafan yang terjadi pada benda yang jenisnya sama namun terdapat perbedaan mengenai hakikat barang secara tidak mencolok, dimana perbedaannya hanya menyangkut sifat yang diinginkan pada barang itu, maka dalam hal ini akad tidaklah batal, tetapi pihak yang berbuat khilaf diberi hak khiyar sifat (*khiyar al-shifah*). Hukum serupa juga berlaku ketika seseorang membeli sebuah barang yang kemudian ternyata cacat dan tidak diketahuinya pada saat membeli barang.

Dalam hal ini telah terjadi kekhilafan dan penjual seharusnya menegetahui kekhilafan pembeli tersebut, oleh karena itu pembeli tersebut diberi hak untuk melakukan *khiyar cacat (khiyar al-'aib)*. Misalnya adalah ketika seseorang membeli sebuah barang melalui pesanan online dimana tidak pernah melihat barangnya secara langsung, dan setelah datang barangnya, barang yang ia terima ternyata bukanlah barang yang ia kehendaki. Dalam hal ini, pembeli yang khilaf tersebut diberi hak untuk melakukan *khiyar* ini, pihak yang berbuat khilaf dapat menentukan apakah ia akan meneruskan akad atau membatalkannya setelah ia melakukan *khiyar*.

## 2. *Ikrah* atau Paksaan

Unsur cacat kehendak yang paling menonjol adalah *ikhrah* atau paksaan, karena sifatnya yang paling konkret apabila dibandingkan dengan unsur-unsur cacat kehendak lainnya. Menurut Rafiq al'ajm, pengertian *ikhrah* dalam terminologi fikih adalah: bila

seseorang memaksa orang lain untuk melakukan apa yang tidak ingin dilakukan oleh orang tersebut sebelum paksaan terjadi, dengan cara menakuti orang yang dipaksa itu, dan orang yang dipaksa itu berkeyakinan bahwa pemaksa akan melaksanakan apa yang diancamkannya.

Pasal 31 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan paksaan sebagai perbuatan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak diridhainya dan tidak merupakan pilihan yang bebas. Sedangkan dalam hukum Perdata, *ikrah* atau paksaan disebut juga sebagai *dwang* atau *duress*. Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini disyaratkan bahwa paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.<sup>108</sup> Misalnya adalah seseorang akan dianiaya atau disebarkan rahasianya jika tidak menyetujui suatu perjanjian. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang diancam tersebut.

Menurut Sudargo<sup>109</sup>, paksaan adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya yaitu ancaman kejahatan fisik (hal ini dapat dibuat tuntutan terhadapnya), akan tetapi jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum, maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

---

<sup>108</sup> Lihat pada pasal 1324 Kitab Undang-undang hukum Perdata

<sup>109</sup> Sudargo Gautama, *Hukum Bisnis Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1995, hlm 76.

Akibat hukumnya dijelaskan dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa perjanjian yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan berdasarkan tuntutan.<sup>110</sup> Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa konsep *ikrah* dalam KHES memiliki substansi yang tidak jauh berbeda dengan KUHPerdara. Dalam hal ini KHES lebih jelas dalam memberikan batasan-batasan tertentu tentang kualifikasi paksaan yang menimbulkan akibat hukum pada akad.

Pasal 32 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur bahwa paksaan yang dapat menyebabkan akad menjadi batal itu memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:<sup>111</sup>

- a) Pemaksa mampu untuk melaksanakannya (ancaman yang ia berikan). Artinya, paksaan itu memang datang dari orang yang pantas yang benar-benar mampu melaksanakan ancamannya. Karena itu misalnya, seorang yang tak punya tangan memaksa seseorang yang kuat dan bertubuh kekar dengan ancaman bahwa ia akan memukul orang yang kuat tersebut, hal ini tidak dapat dikategorikan sebagai paksaan. Sebab tidak mungkin si pemaksa dapat melakukan apa yang diancamkannya karena ia tidak punya tangan.
- b) Pihak yang dipaksa memiliki persangkaan kuat bahwa pemaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya apabila tidak mematuhi perintah pemaksa tersebut. Artinya, paksaan tersebut benar-benar mengandung ancaman yang serius.
- c) Yang diancamkannya menekan berat jiwa orang yang diancam. Dan hal ini tergantung kepada orang per orang, dalam arti bahwa setiap pribadi berbeda ketahanan mentalnya menghadapi sebuah paksaan. Adakalanya, paksaan kecil bagi seseorang merupakan paksaan besar bagi orang lain.

---

<sup>110</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2003, hlm 189.

<sup>111</sup> Lihat pada pasal 32 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- d) Paksaan bersifat melawan hukum. Artinya paksaan-paksaan yang tidak melawan hukum tidak dapat dikategorikan sebagai paksaan. Misalnya, seorang pemilik rumah memaksa penyewa untuk membayar utang sewa, dengan ancaman bahwa ia akan segera mengeluarkan penyewa itu dari rumah jika tidak segera membayar uang sewa, maka hal tersebut tidak dapat digolongkan kepada jenis paksaan.
- e) Paksaan bersifat melawan hukum. Artinya, paksaan-paksaan yang tidak melawan hukum tidak dapat dikategorikan sebagai paksaan. Misalnya, seorang pemilik rumah yang memaksa penyewa untuk membayar uang sewa, dengan ancaman bahwa ia akan segera mengeluarkan penyewa itu dari rumah jika tidak segera membayar uang sewa, maka hal tersebut tidak dapat digolongkan kepada jenis paksaan.

Tentang akibat hukumnya menurut Hukum Islam, *jumhur fuqaha* berpendapat bahwa adanya unsur paksaan mengakibatkan suatu akad dianggap tidak pernah ada sama sekali atau batal demi hukum. Ketentuan ini berlaku untuk seluruh jenis akad. Pendapat *jumhur* ini didasari oleh sabda Rasulullah SAW yang menyatakan: “*Sesungguhnya Allah SWT menghapus (dosa) dari umatku atas apa yang mereka lakukan karena kekeliruan, lupa, dan hal-hal yang mereka lakukan dengan terpaksa*” (HR. Ibnu Majah).

Sementara menurut mayoritas ulama Mazhab Hanafi, paksaan dibedakan akibat hukumnya menjadi dua macam. Pertama, paksaan yang tidak memiliki akibat hukum terhadap akad, yaitu paksaan pada akad-akad yang tidak dapat di *fasakh*, seperti akad nikah atau talak. Dalam hal ini, orang yang dipaksa menikah atau menalak, maka nikah atau talaknya tetap sah.

Kedua, paksaan yang mengakibatkan akad menjadi fasid atau dapat dibatalkan, yaitu paksaan pada jenis akad yang dapat di *fasakh*, seperti paksaan dalam akad jual

beli, sewa menyewa, dan sebagainya. Dalam hal ini, apabila paksaan itu sudah tidak ada lagi, maka pihak yang dipaksa itu mempunyai hak *khiyar* untuk tetap meneruskan atau membatalkan akad tersebut. Dan pendapat Mazhab Hanafi inilah yang dianut oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Sebagian ulama Mazhab Hanafi seperti Zufar berpendapat bahwa akibat hukum yang ditimbulkan oleh paksaan seperti ini akad menjadi *mauquf* saja, bukan fasid. Zufar menyamakan akibat hukum paksaan dengan akibat hukum tindakan seorang *fudhuli*. Menurut Wabbah al-Zuhaili, pendapat Zufar ini dirasa lebih tepat, karena para pakar dalam Mazhab Hanafi berpandangan bahwa ketika unsur paksaan telah hilang, lalu pihak yang dipaksa memberikan kerelaan, maka akad dianggap sah. Dengan demikian, maka paksaan tersebut menyebabkan keabsahan akad masih menggantung, dan itu adalah sifat akad *mauquf*.

Pendapat Zufar ini sejalan pula dengan pendapat sebagian ahli hukum Mazhab Ja'fari yang menyatakan bahwa orang yang dipaksa dalam berakad, lalu kemudian ia rida atau rela setelah akad itu dibuat, maka akad tersebut menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

### 3. *Taghrir* atau Tipuan

*Taghrir* atau disebut juga dengan *tadlis* adalah bujukan sesat (*ighra'*) atau tipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak agar pihak lain mau melakukan akad karena mengira akad itu baik baginya, padahal yang ternyata terjadi adalah sebaliknya. Pasal 33 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan penipuan dalam akad sebagai tindakan mempengaruhi pihak lain dengan tipu daya untuk membentuk akad, berdasarkan bahwa akad tersebut untuk kemaslahatannya, tetapi dalam kenyataan yang terjadi adalah sebaliknya.

Sementara menurut Anwar, yang dimaksud dengan penipuan adalah penyesatan dengan sengaja oleh salah satu pihak terhadap pihak mitra janji dengan memberikan keterangan-keterangan palsu disertai dengan tipu daya muslihat untuk membujuk mitra janji agar memberikan perizinannya dimana sudah jelas bahwa jikalau karena tipu muslihat itu dia tidak telah membuat perikatan yang bersangkutan atau paling tidak dengan syarat yang disetujui.

Penipuan adalah perbuatan tercela dan dibenci dalam agama Islam. Terlepas dari akibat hukum yang ditimbulkannya, penipuan merupakan perbuatan yang haram dan terlarang serta sangat dibenci oleh Allah SWT, terutama dalam hal jual beli. Dalam sebuah hadits disebutkan Rasulullah SAW bersabda: “*Apabila engkau melakukan transaksi jual beli, maka katakanlah: Tidak boleh ada penipuan*”. (Hadits Riwayat Bukhori).<sup>112</sup>

Akibat hukum yang terjadi dengan adanya penipuan merupakan salah satu penyebab akad menjadi *fasid* atau dapat dibatalkan. Hanya saja, untuk memenuhi kriteria penipuan, Pasal 34 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan, bahwa agar penipuan dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan akad, disyaratkan bahwa tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain (yang tertipu) tidak akan membuat akad itu apabila tidak dilakukan tipu muslihat.

Wahbah Al-Zuhaili menyebutkan bahwa setidaknya ada tiga jenis penipuan yang dapat terjadi dalam akad, yaitu:

- a) *Tadlis Fi'il*, yaitu penipuan melalui perbuatan. Contohnya seperti pedagang yang menyembunyikan barang-barang yang jelek di bawah barang-barang yang bagus

---

<sup>112</sup> Al-Bukhori Muhammad bin Isma'il al-Ju'fi, *al-Jami' al-Shahih al-Mukhtasar*, Jilid II, (Beirut: Dar Ibn Katsir), 1987, hlm 745 dalam Muhamad Izazi Nurjaman, dkk., “Eksistensi Khiyar Dalam Perkembangan Transaksi Jual Beli”, *Iltizam Journal of Shariah Economics Research* Vol. 5, No.1 Juni 2021, hlm.63-72

sehingga terlihat oleh pembeli bahwa semua barang itu bagus. Ataupun seperti pedagang furnitur yang memoles barang-barang yang sudah rusak sehingga kelihatan baru.

- b) *Tadlis Qauli*, yaitu penipuan dengan perkataan, kata-kata bohong yang diucapkan suatu pihak untuk mengelabui pihak lainnya sehingga terjadi akad. Menurut al-Zuhaili, penipuan seperti ini tidak berakibat apa-apa pada akad, kecuali jika disertai dengan ketidakseimbangan yang mencolok (*al-ghubn al-fahisy*) bagi kedua belah pihak (misalnya pembeli membeli dengan harga terlalu mahal), dalam hal ini pembeli yang tertipu dalam mengajukan pembatalan akad.
- c) *Tadlis bi kitman al-haqiqah*, yaitu penipuan dengan cara menyembunyikan kenyataan. Contohnya adalah menyembunyikan cacat pada suatu barang yang ia jual. Dalam fikih klasik perbuatan ini disebut dengan *tadlis* yang sebenarnya.

Unsur-unsur penipuan didalam Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdata dengan substansi yang menyerupai Pasal 34 KHES dimana penipuan (*bedrog*) terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberi perizinan. Bedanya antara KHES dengan KUHPerdata adalah KUHPerdata memberikan penjelasan bahwa penipuan itu tidak dapat dipersangkakan begitu saja, tetapi harus dibuktikan oleh pihak yang merasa ditipu. Ketentuan ini tidak dijelaskan dengan rinci di dalam KHES.

#### 4. *Ghabn* atau Penyamaran

*Ghabn* diterjemahkan sebagai penyamaran oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan cacat kehendak yang khas di dalam hukum Islam yang kemudian diadopsi oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Dalam kamus



*Anis al-Fuqaha*<sup>113</sup>, istilah *ghabn* dalam transaksi jual beli diartikan sebagai penipuan (*khada'a*). Dengan demikian maka secara *letterlijk (lughawi)*, kata *ghabn* memiliki substansi yang hampir sama dengan *taghrir*.

Secara istilah, Wahbah al-Zuhaili mendefinisikan *ghabn* sebagai keadaan dimana terjadi pertukaran yang tidak seimbang antara satu dengan yang lainnya, dimana salah satu objek dinilai lebih murah atau lebih mahal dari nilai yang semestinya.<sup>114</sup> Oleh sebab disini persamaan arti kata *ghabn* dengan penyamaran yang ada di KHES tidak tepat. Karena ungkapan yang lebih tepat digunakan sebagai padanan kata *ghabn* adalah ketidak seimbangan prestasi seperti yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Syariah.

Terlebih lagi jika dilihat dari Pasal 35 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), kata *ghabn* atau penyamaran kemudian diartikan sebagai keadaan dimana tidak adanya kesetaraan antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad. Hal ini menunjukkan bahwa substansi *ghabn* tersebut bukanlah penyamaran, melainkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan prestasi.

Dalam *Majallah al-Ahkam al-'Adliyyah*, klausul *ghabn* tidak berdiri sendiri, tetapi disifati oleh kata *al-fahisy* yang berarti mencolok. Demikian pula halnya dengan Wahbah Al-Zuhaili yang menyebutnya sebagai *ghabn* yang disertai tipuan (*al-ghabn ma'a al-taghrir*). Penjelasan terminologi seperti inilah yang dianggap penting, sebab dalam hukum perjanjian manapun termasuk dalam hukum Islam, tidak ada tuntutan

---

<sup>113</sup> Qaim bin Abdullah al-Qaunawi, *Anis al-Fuqaha fi Ta'rifat al-Alfadh al-Mutadawilah bayn al-Fuqaha*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah), 2004, hlm 74 dalam Lahmudinur, "Penyamaran Dalam Kontrak Syariah (Kajian Tentang Keabsahan Kontrak Dalam KHES dan Fiqih Muamalah)", *Tesis*, UIN Antasari, 2018, hlm 12.

<sup>114</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Al-Faqih al-Islamiy wa Adillatuh*, (Jilid IV, Damascus, Dar al-Fikri, 1989), hlm. 212 dalam Lahmudinur, "Penyamaran Dalam Kontrak Syariah (Kajian Tentang Keabsahan Kontrak Dalam KHES dan Fiqih Muamalah)", *Tesis*, UIN Antasari, 2018, hlm 12.

agar prestasi kedua harus sama secara mutlak nilainya, karena masalah pertukaran diserahkan persetujuan dan kerelaan para pihak sendiri.<sup>115</sup>

Masalah baru akan muncul ketika terjadi ketimpangan yang mencolok, dimana salah satu pihak menderita kerugian. Maka disini hukum akan turun tangan guna untuk memberikan perlindungan kepada pihak – pihak yang melakukan perjanjian agar keadilan yang menjadi tujuan hukum tetap tercipta. Oleh karena Wahbah al-Zuhaili mengutip al-Kasani yaitu membedakan *ghabn* ini menjadi dua jenis, yaitu *al-ghabn al-yasir* (ketidakseimbangan yang ringan) dan *al-ghabn al-fahisy* (ketidakseimbangan yang mencolok).

Adapun cara menentukan ukuran apakah ketidakseimbangan tersebut bersifat ringan atau mencolok umumnya diserahkan kepada taksiran para ahli taksir mengenai harga aset atau barang yang bersangkutan. Dalam hal ini *Majallah al-Ahkam al-Adliyyah* dalam Pasal 165 menyebutkan standar *fahisy* atau tidaknya suatu prestasi diukur berdasarkan persentase, yaitu jika selisihnya 5% (atau lebih) untuk barang-barang, 10% untuk binatang, dan 20% untuk properti.<sup>116</sup>

Akibat hukum yang ditimbulkan oleh kedua jenis *ghabn* di atas juga berbeda. Ketidakseimbangan yang ringan tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa, sebab hal seperti itu kerap terjadi dalam transaksi sehari-hari dan sudah menjadi adat kebiasaan bahwa manusia tidak mempersoalkan hal itu dalam transaksi. Sedangkan ketidakseimbangan yang mencolok yang mengakibatkan hilangnya unsur keridaan dalam akad, para ulama berbeda pendapat mengenai akibat hukumnya sebagai berikut:

a) Mazhab Hanafi memberikan pendapat bahwa ketidakseimbangan yang mencolok semata-mata tidak memiliki akibat hukum apa-apa terhadap akad, kecuali jika

---

<sup>115</sup> Tim Penyusun, *Majalah al-Ahkam al-Adliyyah*, Karachi, Karkhanah Tijaret Kutub, tt, hlm. 34 dalam Lahmudinur, "Penyamaran Dalam Kontrak Syariah (Kajian Tentang Keabsahan Kontrak Dalam KHES dan Fiqih Muamalah)", *Tesis*, UIN Antasari, 2018, hlm 9

<sup>116</sup> *Ibid*

disertai adanya unsur tipuan. Apabila ketidakseimbangan tidak disertai tipuan, maka akad tidak dianggap fasid dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan akad. Tipuan yang dimaksud dalam hal ini bisa jadi berasal dari para pihak itu sendiri, ataupun berasal dari pihak luar. Ketentuan dalam hal ini masih terdapat beberapa pengecualian, yaitu bahwa ketidakseimbangan dapat membuat akad batal meski tanpa tipuan, contohnya dalam perkara baitul mal, wakaf, dan harta orang dalam pengampuan.

- b) Mazhab Hambali memberikan pendapat bahwa ketidakseimbangan mengakibatkan akad dapat dibatalkan dalam tiga perkara, yaitu:
- 1) *Talaqqi al-Rukban*, membeli dari saudagar yang datang ke suatu pasar sebelum para saudagar itu mengetahui harta pasaran.
  - 2) *Najasy*, transaksi yang mengandung penipuan, dimana seseorang membeli barang dagangan saudaranya dengan harga mahal untuk mengelabui pembeli lain dan memancing mereka untuk membeli.
  - 3) *Mustarsil*, pembeli yang tidak tahu harga dimana ia hanya membeli berdasarkan kepercayaan kepada penjual.
- c) Mahab Syafi'i menjelaskan ketidakseimbangan yang mencolok tidak mengakibatkan hukum apa-apa, baik disertai tipuan atau tidak. Perkara semacam ini dianggap murni merupakan keteledoran pihak tersebut, yang mana seandainya ia mau bertanya kepada ahlinya, tentu hal itu tidak terjadi.

Pendapat dalam Mazhab Hanafi di atas lebih tepat karena sifatnya yang lebih logis dan lebih substansif. Dengan penjabaran di atas, maka penulis memberikan pandangan dalam hal ini adalah *ghabn* yang mengakibatkan akad dapat dibatalkan adalah ketidakseimbangan yang mencolok yang disertai dengan tipuan.

Berdasarkan penjabaran di atas, penulis juga menilai bahwasannya alangkah lebih baiknya jika Pasal 33 KHES dapat disempurnakan agar pemahan yang dapat dihasilkan lebih spesifik lagi, sehingga ketidakseimbangan ringan dan ketidakseimbangan mencolok dapat dibedakan dengan jelas, begitu pula antara ketidakseimbangan yang disertai tipuan dengan yang tidak disertai tipuan. Lebih dari itu, Pasal 29 ayat (1) KHES memberikan persamaan kata *ghabn* sebagai penyamaran juga perlu ditinjau ulang karena akan memberikan pemahaman yang berbeda, bahkan berujung kesalahpahaman. Untuk itu menurut penulis persamaan kata yang lebih tepat untuk digunakan adalah kata ‘ketidaksetaraan prestasi’ atau ‘ketidakseimbangan prestasi’ sehingga sama dengan penjelasan di Pasal 35 KHES.

Sesuai dengan penjabaran yang telah dijelaskan di atas, maka dalam hukum Islam khususnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dikenal dengan 4 jenis aib kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan, penipuan dan *ghabn* atau ketidakseimbangan prestasi. Sedangkan di dalam KUHPerdota hanya dikenal 3 cacat kehendak, yaitu kekhilafan, paksaan dan penipuan. Namun belakangan ini seiring dengan bertambahnya waktu maka semakin banyak pula perkembangan ilmu dan teori hukum, para pakar hukum perdata di Barat menemukan sebuah ajaran baru dalam kategori cacat kehendak, yaitu penyalahgunaan keadaan.

Belanda sebagai negara yang memiliki dasar hukum kuat dimana Indonesia mengadopsinya telah mencantumkan suatu ajaran ini ke dalam ketentuan Undang-undang di dalam *Nieuw Burgerlijke Wetboek (NBW)* dalam artikel 3:4 lid 4 NBW. Terbentuknya alasan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW sedikit banyak dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai bentuk putusan hakim. Terbentuknya ajaran ini karena pada saat itu belum ada ketentuan di dalam *Burgerlijke Wetboek* yang mengatur hal ini. Ternyata pertimbangan yang dilakukan oleh para hakim tidaklah didasari pada salah

satu alasan pembatalan perjanjian, yaitu cacat kehendak klasik yang ada pada Pasal 1321 KUHPerdara yang berupa kesesatan, paksaan dan penipuan.

Penyalahgunaan keadaan ini secara sederhana dijelaskan dengan contoh ketika seseorang mengetahui atau memahami bahwa seorang lain oleh keadaan-keadaan khusus seperti darurat, ketergantungan, kegegabahan atau kurang pertimbangan, keadaan jiwa yang tidak normal, tidak adanya pengalaman, diarahkan kepada suatu perbuatan yang memiliki akibat hukum dan dalam keadaan itu pihak lawan melakukan penyalahgunaan yang semestinya harus ia ketahui atau yang harus dipahami dari perjanjian itu tidak boleh dilalukan. Ajaran ini mengandung 2 unsur yaitu unsur kerugian bagi salah satu pihak dan unsur penyalahgunaan kewenangan oleh pihak lain karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan.

Praktek peradilan di Indonesia sudah banyak menerima dan menerapkan *Misbruik van Omstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan dalam melakukan kajian serta putusan suatu perkara di peradilan khususnya pembatalan perjanjian. Sedangkan dalam kajian hukum perjanjian Islam, pembahasan teori tentang penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu aib kesepakatan belum banyak dibahas dan dilakukan dalam prakteknya.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) didalamnya klausul ini juga belum dimasukkan sebagai salah satu unsur dari aib kesepakatan. Dalam hal ini penulis memiliki pandangan bahwasannya ajaran baru ini sangat sejalan dengan aturan Hukum Islam dimana mengedepankan prinsip keadilan dalam setiap pelaksanaan penegakan hukum, terlebih lagi jika dikaitkan dengan konsep *al-mabadi' al-khamsah* dalam teori maslahat (*al-mashalih al-mursalah*). Selain itu, deskripsi akad *fasad* dalam KHES yang menyebutkan 'tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat' pada hakikatnya telah memberikan peluang yang besar bagi para penerapan ajaran baru ini dalam melaksanakan akad syariah.

Oleh sebab itu maka penulis memberikan pandangan jika penyalahgunaan keadaan ini dapat dimasukkan ke dalam salah satu unsur aib kesepakatan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) walaupun di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pun juga belum mengaturnya dengan tegas karena selama ini hanya berlaku sebagai doktrin. Dengan demikian apabila Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dapat menambahkan dalam aturan tertulis, tentu hal ini merupakan salah satu langkah yang maju.

Dalam proses dibuatnya perjanjian tidak selamanya menguntungkan kedua belah pihak yang melaksanakan akad. Ada masa dimana terdapat kekurangan pada akad yang dilakukan. Hal ini berakibat akad tidak lagi sempurna. Akad ini disebut dengan akad yang cacat. Pada akad yang cacat, terdapat suatu kekeliruan ataupun kesalahan (*ghalath*). Kekeliruan yang dimaksud ialah kekeliruan pada objek akad atau kontrak. Kekeliruan bisa terjadi pada zat (jenis) objek, jika kekeliruan pada jenis objeknya, maka akad tersebut dipandang batal sejak awal atau batal demi hukum. Jika kekeliruan terjadi pada sifatnya akad dipandang sah, namun pihak yang merasa dirugikan berhak mem-*fasakh* atau dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan.

Salah satu syarat mutlak sahnya akad perjanjian adalah keadaan suka sama suka atau saling rela. Oleh sebab itu, rusaknya kualifikasi ini akan menimbulkan batalnya suatu akad. Para ulama fiqih juga telah membahas secara rinci mengenai sebab-sebab yang dapat merusak keadaan saling rela atau suka sama suka (*taradhin*).

Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia juga melarang kontrak yang mengandung penipuan dan tipu muslihat. Semua akad (kontrak) yang dilakukan dengan penipuan dan tipu muslihat, maka akad (kontrak) tersebut dianggap tidak ada. Penipuan itu harus berupa “muslihat licik” (*kunstgrypen*), sehingga sesuatu yang tidak benar terkesan merupakan gambaran keadaan yang sesungguhnya pada objek kontrak yang dilakukan. Suatu penipuan dan tipu muslihat apabila hal itu merupakan kebohongan yang

diatur rapi dan harus dilihat dari orang yang ditipu. Jadi harus dilihat segala aspek timbulnya penipuan dan tipu muslihat itu.

Penipuan (*Tadlis*) adalah penyesatan dengan sengaja oleh salah satu pihak yang tidak diketahui oleh pihak mitra janji (*unknown to one party*) dengan memberikan keterangan-keterangan palsu, dimana dalam kasus ini Arifbudi melakukan penipuan dan memalsukan dokumen-dokumen yang menyatakan seolah-olah objek jual beli tersebut adalah miliknya, pada kenyataannya tidak demikian.

Adanya aib dalam perjanjian jual beli ini membuka kesempatan *khiyar* bagi pembeli untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli setelah mengetahui adanya *tadlis* yang dilakukan oleh Arifbudi selaku penjual. Dalam hukum perdata istilah aib kesepakatan dikenal dengan cacat kehendak, dimana dalam kasus ini bentuknya berupa penipuan (*bedrog*), Arifbudi menipu pembeli dengan memalsukan dokumen kepemilikan serta bertindak seolah-olah ia adalah pemilik asli dari objek jual beli dalam perjanjian tersebut.

Sebelumnya disebutkan bahwa dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-*tasharuf* sesuai dengan ketetapan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti (menjadi wakil seseorang). Dasar dalam akad adalah kepastian. Seperti contoh dalam jual beli, seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib*, dan lain-lain. Jika *luzum* Nampak maka akad batal atau dikembalikan.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikategorikan sebagai akad yang *batil*, salah satu dari rukun akad tidak terpenuhi, karena terdapat aib pada *mahallul 'aqd* (objek akad), sehingga akad tersebut menjadi batal.

Seperti halnya pada putusan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung nomor 466 K/Pdt/2020<sup>117</sup>, yang menyatakan sebagai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, sebagai perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah dan batal demi hukum, dan menyatakan sebagai hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Refizal, S.H., M.Hum. (Turut Tergugat II) tertanggal 18 Agustus 2010, sebagai akta yang tidak memiliki kekuatan hukum, karena perjanjian tersebut dibuat secara melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah dibuatnya perjanjian.

Sehingga, dalam pandangan hukum Islam maupun hukum perdata keduanya menyatakan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Arifbudi Perlambang adalah batal demi hukum serta akad dianggap batal dan tidak pernah terjadi, sehingga akta-akta yang dibuat setelahnya menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum.

---

<sup>117</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/c91a5628d69e58b5dabce9b604e6c36a.html> pada 7 November 2022 pukul 22.00



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan bab-bab sebelumnya tentang keabsahan perjanjian jual beli yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum islam dan hukum perdata serta implikasinya (studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020), maka dapat ditarik kesimpulan beberapa hal sebagai berikut :

1. Perjanjian jual beli pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020 mengandung aib kesepakatan penipuan (*tadlis*), tidak sah baik secara hukum Islam dan hukum perdata. Pihak penjual memberikan keterangan-keterangan palsu, dimana dalam kasus ini penjual melakukan penipuan dan memalsukan dokumen-dokumen yang menyatakan seolah-olah objek jual beli tersebut adalah miliknya, pada kenyataannya tidak demikian, sehingga akad jual belinya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu akad, terdapat aib pada *mahallul 'aqd* (objek akad). Demikian pula secara perdata, jual beli tersebut menjadi perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah, karena pada Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sedangkan pada kasus ini terdapat sebab yang palsu atau terlarang, pasal 1335 KUHPerdata disebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Adanya aib dalam perjanjian jual beli pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020 berimplikasi pada batalnya perjanjian tersebut. Aib dalam perjanjian jual beli ini membuka kesempatan *khiyar* (pilihan) bagi pembeli. Untuk mengikatnya (lazim-nya) suatu akad, disyaratkan tidak adanya kesempatan *khiyar* (pilihan) yang

memungkinkan *difasakhnya* (dibatalkannya) akad oleh salah satu pihak. Apabila di dalam akad tersebut terdapat *khiyar*, maka akad batal atau dikembalikan. Seperti halnya pada putusan majelis hakim yang menyatakan sebagai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas nama Muhammad Aziz Wellang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, sebagai perjanjian dan peralihan hak yang tidak sah dan batal demi hukum, dan menyatakan sebagai hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Refizal, S.H., M.Hum. (Turut Tergugat II) tertanggal 18 Agustus 2010, sebagai akta yang tidak memiliki kekuatan hukum.

## **B. Saran**

Setelah mengkaji dan menganalisa tentang keabsahan perjanjian jual beli yang mengandung aib kesepakatan dalam hukum islam dan hukum perdata serta implikasinya (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020), penulis dapat mengajukan rekomendasi atau saran beberapa hal sebagai berikut:

1. Bagi pihak yang ingin membuat perjanjian jual beli hendaknya lebih teliti dan memastikan semua objek dan subjek hukum serta semua syarat perjanjiannya terpenuhi, agar perjanjian yang dibuat menjadi perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum bagi kedua belah pihak.
2. Ketika melakukan pembuatan perjanjian harus lebih teliti lagi dan dipastikan tidak mengandung kecacatan baik dalam bentuk kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Karena terdapat dua kemungkinan terjadinya kecacatan dalam perjanjian yang dapat membatalkan, yaitu kecacatan pada objek perjanjian dan subjek perjanjian. Adanya kecacatan ini menyebabkan tidak terpenuhinya syarat perjanjian, dapat menyebabkan batalnya perjanjian tersebut sehingga pada akhirnya menimbulkan kerugian baru pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A. Karim, Adiwarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi IV. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Al-Ba'labakiyy, Munir, *Qamus al-Mawrid*. Beirut: Dar al-'Ilm al-Malayyin, 1990.
- Al-Hamd, Abdul Qadir Syaibah, *Fiqh Islam Syarah Bulughul Maram*, Jilid 5 (Terj. Izzudin Karimi, Dkk), Jakarta: Darul Haq, 2005.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Teori Tentang Studi Akad Fikih Muamalah*, Jakarta: PT Grafindo Press, 2015.
- , *Hukum Perjanjian Syariah Teori tentang Studi Akad dalam Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- , *Kontrak dalam Islam, makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Di Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Kerjasama Mahkamah Agung RI Dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006.
- Ash-Shawi, Shalah & Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Terjemahan), Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi, *Memahami Syariat Islam*. Cet 1, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000
- Asro Muhammad, dan Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Jakarta: UI Press, 2004.
- Dewi, Gemala, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah*, Jakarta: Grafika, 2013.
- Fajar, Mukti, Yulianto Achmad. *Dualisme Penulisan Hukum*. Yoyakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2007.
- Gautama, Sudargo, *Hukum Bisnis Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1995
- Ghufran Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Pranada Media Group, 2016.

- Madkur, Muhammad Salam. *al- adkhal al-fih al –Islamiyy*, Dar al-Nahdah al- ‘Arabiyyah, 1963.
- Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*, Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Mahkamah Agung, 2011
- Mahmasaniy, Subhiyy. *al-Nazariyyat al-‘Ammah li al- Mjibat wa al-‘Uqud al-Shari’ah alIslamiyyah*. Mesir: Dar al-Kitab al-‘Arabiyy, 1948.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2010
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- , *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenamedia Group, 2012.
- , *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, 2017.
- , *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana, 2010.
- Mas’adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Cet.1 Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Miles, Mathew B., A. Michael Hubberman dan Johnny Saldana, *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook, Edition 3*, USA : Sage Publications, 2014.
- Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Rahman, Abdul, Ghazaly, Ghufron, Ihsan & Sapiuddin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, Jakarta: Attahiriyah, 1976.
- Rivai, Veithzal, Arifiandy Permata Veithzal & Marissa Greace Haque Fawzi, *Islamic Transaction Law In Businesss dari Teori ke Praktik*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2011
- Sabiq, Sayid, *Fikih Sunnah*, jilid 12, cetakan 11, alih bahasa Kamaluddin A. Marzuki, Bandung: Pustaka Al-Ma’arif, 1997
- , *Fiqh Sunnah*, Jilid 12-14 (Terj. Moh. Nurhakim), Bandung: PT. Al Ma’arif, 2001.

- Sahroni, Oni, Adiwarmarman A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam. Sintesis Fikih dan Ekonomi*, Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Sarwat, Ahmad, *Fiqh Jual Beli*, ed. Fatih, Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2014.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Soeparmono, R., *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung: Mandar Maju, 2018.
- Soeroso, R., *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-6. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- , *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo persada, 2007.
- Suratman dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Syamsudin, M., *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tim Penyusun, Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional), 2008
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2003
- Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kesaint Blanc, 2003.
- Ya'qub, Fayruz Abady Majd al-Din Muhammad Ibn. *al-Qamus al-Muhit*, jilid 1. Beirut: D Jayl.
- Zakiah, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lingkar Media, 2015.
- Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Waa Adillatuhu*, Jilid 4, Jakarta: Gema Insani, 2011.

### **Jurnal Ilmiah**

- Alia, Cut L., "Akad Yang Cacat Dalam Hukum Perjanjian Islam", *Premise Law Journal*, vol. 2, 2015
- Damayanti, Anggita Vischarina, Indri Fogar Susilowati, "Cacat Kehendak Dalam Perjanjian Jual-Beli (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 472 K/ PDT/ 2012)", *NOVUM: Jurnal Hukum* Vol 2 No 4 (2015)

Irianto, Sigit, “Pemahaman Tentang Pengertian Pasal 1321 Kuhperdata Dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Spektrum Hukum* Vol 17, No 1 (2020)

Nurjaman, Muhamad Izazi, dkk., “Eksistensi Khiyar Dalam Perkembangan Transaksi Jual Beli”, *Iltizam Journal of Shariah Economics Research* Vol. 5, No.1 Juni 2021.

Panggabean, R.M., “Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum* No. 4 Vol. 17 Oktober 2010

Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam BISNIS*, Vol. 3, No. 2, Desember 2015.

Sumriyah, “Cacat kehendak (*Wilsgebreken*) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata”, *Simposium Hukum Indonesia* Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019

Taufiq, “Tadlis Merusak Prinsip 'Antaradhin dalam Transaksi”, *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Volume 15, Nomor 1, Januari-Juni 2016.

Widia, I, K., Budiarta, I, N, P., “Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian”. *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. 16 (1) 2022

### **Tesis**

Lahmudinur, “Penyamaran Dalam Kontrak Syariah (Kajian Tentang Keabsahan Kontrak Dalam KHES dan Fiqih Muamalah)”, Tesis Pascasarjana, Banjarmasin: UIN Antasari, 2018

S., Muhammad Afet Budi, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dengan Kausa Simulasi (Studi Akta Jual Beli Nomor 93/30/CRM/V/1996)”. Masters thesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2014

### **Peraturan Perundang-undangan**

Fatwa MUI No.:110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Putusan Mahkamah Agung Nomor 466 K/Pdt/2020

### **Website**

Direktori Putusan Mahkamah Agung, diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/c91a5628d69e58b5dabce9b604e6c36a.html> pada 7 November 2022 pukul 22.00