



### 3) Janji

Sedangkan akad menurut istilah berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam pasal 20 buku II tentang akad, Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>3</sup>

Menurut terminology ulama' fiqh, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:<sup>4</sup>

#### 1) Secara Umum

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

#### 2) Secara Khusus

Perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan pasal-pasal dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang berdampak pada obyeknya.

---

<sup>3</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009 ), 15

<sup>4</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 43-44



#### 4) Dasar Hukum Akad

1). Surah al-Maidah (5) ayat 1 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ؕ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةً ؕ الْأَنْعَامِ  
إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ؕ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ  
مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”*<sup>5</sup>

2). Surah al-Imran (3) ayat 76 :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya : *“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”*.<sup>6</sup>

### 5) Akad Murābahah

### a. Pengertian Murābahah

Murābahah didefinisikan oleh para *Fuqoha* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik murābahah adalah :

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Surabaya : Surya Cipta Aksara, 1993),

<sup>6</sup>*Ibid*, 88

- 1) Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya
- 2) Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri
- 3) pembelian ini harus bebas riba
- 4) Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.<sup>7</sup>

Dalam daftar buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat 6 tentang akad, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* adalah “pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *ṣahib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *ṣahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.<sup>8</sup>

Pada perjanjian akad *murābahah*, lembaga keuangan membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh mitra usaha dengan membeli barang itu dari pemasok barang kemudian menjualnya kepada mitra usaha tersebut dengan menambahkan suatu

<sup>7</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta, UII Press, 2005), 25

<sup>8</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009 ), 15



Sedangkan sistem pembayaran akad murābahah berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam pasal 124 tentang jual beli murābahah adalah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan sebagaimana dapat diwujudkan dengan cara penjadwalan kembali dalam penyelesaian kewajiban.<sup>11</sup>

## b. Dasar Hukum Akad Murābahah

### 1). Al-Qur'an

a) Surah An-Nisa' (4) ayat : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ  
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٥٨﴾

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*<sup>12</sup>

<sup>11</sup> *Ibid.*, 47

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Surabaya : Surya Cipta Aksara, 1993),



۱۷۱  
عَلِيٍّ عَلَيْهِ السَّلَامُ بِمَا تَعْلَمُونَ

c) Surah Al-Baqarah (2) ayat 283:

٧١ جَمْعُ الْكَلِمِ أَنْ يَكُنْ يَعْلَمُونَ

b) Surah Al-baqarah (2) ayat : 280

## 2). Hadits

عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ (عَبْدِ الرَّحِيمِ) بْنِ دَاوُدَ، عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ( ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: أَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ، لَا لِلْبَيْعِ ) رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ

Artinya: *“Dari Abdir Rahman bin Daud. Dari Shalih bin Shuhaib ra, dari ayahnya berkata : bahwa Rasulullah Saw bersabda : “ Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan ; jual beli secara tangguh (murabahah), muqaradah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majjah)<sup>15</sup>*

Penjelasan hadits diatas, bahwasannya jual beli secara tangguh merupakan salah satu bentuk keberkahan yang diberikan oleh Allah SWT kepada siapa yang memberi tangguhan bagi orang yang berhutang. Jual beli secara tangguh yang dimaksud dalam hadits diatas adalah menjual sesuatu (barang) dengan harga tangguh yang dilunasi secara berjangka.

### c. Rukun-Rukun Akad Murābahah

Murābahah sebagai salah satu bentuk jual beli yang memiliki rukun yang harus dipenuhi, sehingga murābahah dapat dikatakan sah menurut syari'at dan rukun dari murābahah itu sendiri adalah sebagai berikut :<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwini , *Sunah Ibnu Majah*, Juz 1 (Bairut Libanon : Darul Fikr, 1424 H/2004 M), 212

<sup>16</sup> Dumairi Nur, dkk, *Ekonomi Syari'ah Versi Salaf*, (Sidogiri : Pustaka Sidogiri, 2007), 41



1) Bay' (penjual)

Dalam hal ini penjual adalah *supplier* yakni mempunyai barang yang dijadikan dalam transaksi.

2) Musytary Awwal (pembeli pertama)

Yang dimaksud dengan Musyṭāry awāl adalah pihak lembaga keuangan (KJKS) yang akan melaksanakan transaksi dengan pembeli kedua, yakni mitra usaha.

3) Musytary Šani (pembeli kedua)

Pembeli kedua merupakan pihak yang memerlukan dana dari pihak yang akan menjadi pembeli dari pembeli pertama

4) Ma'qūd 'Alayh (obyek jual beli)

Merupakan barang yang dibutuhkan oleh pembeli kedua barang yang akan dijadikan obyek dalam transaksi ini .

5) Şighat Ijab Qabūl (ucapan serah terima)

Sighat ijab qabul merupakan perkataan serah terima oleh penjual dan pembeli, dalam hal ini pihak lembaga keuangan (KJKS) dan mitra usaha merupakan inti dari semuanya.





#### f. Manfaat Akad Murābahah

### 1) Bagi Mitra Usaha

## 2) Bagi Lembaga (KJKS)





dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu. Perjanjian merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menyangkut hak kredit (pinjam uang). Perjanjian kredit biasanya dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan (*assesoir*). Berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian kredit).

### 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara tertulis yang memuat syaratnya suatu perjanjian pada suatu HPPerdata, yakni :<sup>21</sup>

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara tertulis yang memuat syaratnya suatu perjanjian pada HPPerdata, yakni :<sup>21</sup>

### Untuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara tertulis yang memuat syaratnya suatu perjanjian pada HPerdata, yakni : <sup>21</sup>

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;  
Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;  
Suatu hal tertentu;  
Suatu sebab yang halal.

---

<sup>21</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), 305

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada pasal 1 ayat 11 UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal tersebut terdapat kata-kata tentang penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat suatu perjanjian.

4

da debiturnya menjadi pasti bahwa :<sup>22</sup>

Perjanjian diberi nama perjanjian kredit

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertan

gan debitur sehingga harus disusun dan dibuat seden

ap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian

upakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk

bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti.

okok Perjanjian Kredit

- Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertanpaan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk dalam bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti.

## Bok Perjanjian Kredit

Bagian isi pokok perjanjian yaitu mengatur sub

<sup>23</sup> *Ibid.*, 129

- a. Syarat Esensialia adalah syarat yang harus ada dalam setiap perjanjian. Syarat esensialia ini tergantung dari materi perjanjian. Misalnya perjanjian kredit, syarat esensialianya adalah jumlah hutang, jangka waktu pengembalian, tujuan kredit, cara pengembalian, dan jaminan kredit. Apabila syarat esensialia ini tidak ada dalam perjanjian maka perjanjian menjadi tidak sempurna atau cacat sehingga menjadi tidak mengikat para pihak.
- b. Syarat Naturalia adalah ketentuan dalam undang-undang yang dapat dimasukkan dalam perjanjian yang dibuat para pihak. Kalau para pihak tidak mencantumkan dalam perjanjian maka perjanjian yang dibuat para pihak tetap sah dan yang berlaku adalah ketentuan dalam undang-undang. Para pihak bebas untuk membuat perjanjian yang isinya sesuai kehendak para pihak tetapi jika para pihak tidak mengatur dalam perjanjian maka undang-undang yang akan melengkapi. Misalnya dalam perjanjian jual beli motor tidak diatur dalam perjanjian siapa yang menanggung biaya pengangkutan motor kerumah pembeli. Karena tidak diatur maka berlaku hukum kebiasaan bahwa biaya pengangkutan menjadi beban penjual.
- c. Syarat Aksidentalialia adalah syarat yang tidak harus ada dalam perjanjian. Syarat ini dapat dicantumkan dalam perjanjian karena ada kepentingan salah satu pihak dalam perjanjian. Misalnya dalam

mengembalikan hutangnya dan untuk memudahkan kreditur mengawasi debitur.

#### 4. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta di bawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan Notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara lembaga keuangan sebagai kreditur dan debitur. Hak debitur adalah menerima pinjaman dengan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditur untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditur adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, dan kreditur berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.

<sup>24</sup> *Ibid*, 130



2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
4. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*).
5. Addendum Perjanjian Kredit

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang masih atau sedang berjalan adakalanya debitur dan kreditur atau debitur saja menghendaki perubahan syarat-syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit. Banyak penyebab perjanjian kredit yang sudah disepakati dilakukan perubahan misalnya debitur dalam menerapkan di lapangan tidak sesuai lagi dengan

anjian kredit.

Untuk keperluan perubahan terhadap syarat-syarat dan anjian kredit yang sudah ditandatangani para pihak kreditur diperlukan suatu cara yang disebut dengan *Amandemen* atau *Addendum*.

Dalam penerapan atau praktek di lembaga keuangan ini digunakan untuk melakukan perubahan terhadap perjanjian pinjaman. *Addendum* yang maksudnya juga melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan terhadap perjanjian yang sudah ditandatangani dan berlaku. Berdasarkan teorinya perubahan itu

Dalam penerapan atau praktek di lembaga keuangan ini, maka akan dilakukan perubahan terhadap perjanjian yang sudah ada. Hal ini akan dilakukan dengan membuat *Addendum* yang maksudnya juga melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan terhadap perjanjian yang sudah ada. Hal ini akan dilakukan dengan membuat *Addendum* yang maksudnya juga melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan terhadap perjanjian yang sudah ada. Hal ini akan dilakukan dengan membuat *Addendum* yang maksudnya juga melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan terhadap perjanjian yang sudah ada.

hal, yakni :<sup>26</sup>

Perubahan subyektif yaitu perubahan yang menyangkut membuat perjanjian. Perubahan ini disebut *Contract Assign* pengalihan perjanjian. Misalnya bank sebagai kreditur m

- mo. *Aspek-Aspek Hukum perkreditan pada Bank* (Bandung : Alfabeta 2010).

<sup>26</sup> *Ibid.*, 129

status debitur atau subyeknya.

Perubahan obyektif yaitu perubahan yang menyangkut isi perjanjian berarti perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan dan kewajiban para pihak.

Dalam perjanjian yang sudah ditandatangani pada umumnya dalam satu pasalnya para pihak sepakat untuk membuka kemungkinan perubahan obyektif atau perubahan isi perjanjian kreditur mengalihkan piutangnya kepada pihak lain, perubahan itu harus dilakukan secara tertulis dan disetujui para pihak.

- perjanjian yang sudah ditandatangani pada umumnya dasarnya para pihak sepakat untuk membuka kemungkinan perubahan obyektif atau perubahan isi perjanjian kreditur mengalihkan piutangnya kepada pihak lain, harus dilakukan secara tertulis dan disetujui para pihak

**Amendement** merupakan teknik atau cara yang mudah untuk mengubah terhadap perjanjian. Perubahan yang dilakukan terhadap perjanjian yang disepakati untuk dirubah sedangkan pasal-pasal yang tidak dirubah masih dipertahankan dianggap masih berlaku. Cara melakukan perubahan terhadap perjanjian kredit dapat dilakukan sebagai berikut:

- 1) Lampiran atau tambahan yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit awal. Hal ini terjadi

Merubah seluruh perjanjian kredit awal. Hal ini terjadi jika perubahan tersebut menyangkut seluruh atau sebagian besar dari isi perjanjian kredit awal. Perubahan menyeluruh dari perjanjian kredit awal perlu diperhatikan dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan yang eksistensinya berdasarkan pada perjanjian kredit awal.

Dengan demikian, perubahan menyeluruh terhadap perjanjian kredit awal harus mempertahankan terhadap ketentuan atau pasal yang menjadi dasar perjanjian pengikatan jaminan.

Untuk mencari bentuk *addendum* nama yang paling tepat, apakah sebagai lampiran tambahan atau mengganti seluruhnya dengan perjanjian kredit baru sangat tergantung dari luasnya materi yang disepakati akan dilakukan perubahan.

Hukum materiil ekonomi syariah di Indonesia pada umumnya baru tersedia dalam bentuk fiqh para fuqaha' atau fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) secara khusus, yang sebagiannya telah





- 1) Memberi potongan tagihan murābahah;
- 2) Melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murābahah;
- 3) Melakukan konversi akad murābahah.

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) pembayaran angsuran murābahah dilakukan terhadap mitra usaha yang mengalami penurunan pembayaran sehingga tidak mampu membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu dalam akad murābahah. Namun, mitra usaha tersebut masih mampu membayar sisa seluruh utangnya jika dilakukan penjadwalan kembali. Penjadwalan kembali tersebut dapat diwujudkan dengan penambahan akad *addendum*. Akad *addendum* pada pembiayaan murābahah adalah akad tambahan pada perjanjian pokoknya yakni akad murābahah sehingga menimbulkan hutang piutang karena pembayarannya dilakukan secara tangguh.

Sedangkan konversi akad murābahah dengan membuat akad dilakukan terhadap debitur yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran atas angsuran murābahah-nya, namun debitur tersebut masih prospektif. Konversi akad murābahah dilakukan dengan menghentikan akad murābahah dan

---

در

