

BAB II

AKAD MURABAHAH DAN AKAD *ADDENDUM*

MENURUT KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Akad Murābahah

1. Pengertian Akad

Lafadz akad berasal dari bahasa Arab “ *al-‘aqd*” yang artinya perikatan, perjanjian dan mufakat. Menurut bahasa akad mempunyai beberapa arti, antara lain :

1) Mengikat

الرَّبْطُ: وَهُوَ جَمْعُ طَرْفَيِّ جَبَلَيْنِ وَيُشَدُّ أَحَدُهُمَا بِالْأَخْرَحِيَّ يَتَصَلَّ فَيُصْبِغَا كَقِطْعَةٍ وَحِلَّةٍ

Artinya : “*Rabath (mengikat) yaitu : mengumpulkan dua tepi tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain hingga tersambung, lalu keduanya menjadi sebagai sepotong benda*”!

2) Sambungan

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمْسِكُهُمَا وَيُوَاْتِهِمَا

Artinya : “ *Sambungan yang memegang kedua tepi itu dan mengikatkannya.* ”²

¹ Hasby Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT.Bulan Bintang, 1989), 15

² *Ibid.* 16

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.³

Menurut terminologi ulama' fiqh, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:⁴

1) Secara Umum

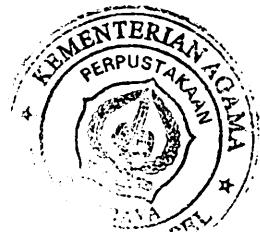
Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai.

2) Secara Khusus

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

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

⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 43-44.



4) Dasar Hukum Akad

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

يَتَائِيَهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أَحِلَّتْ لَكُمْ بِهِمَةُ الْأَنْعَمِ

إِلَّا مَا يُتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرُ مُحْلِي الصَّيْدِ وَاتَّمُ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ

۱ مَا يُرِيدُ

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihilalkan 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"⁵

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

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَ بِعَهْدِهِ وَأَتَقَنَ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُ الْمُتَّقِينَ

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

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 :

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

⁶ *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.⁷

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 *sahib 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 *sahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.⁸

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

⁷ Wirosso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta, UIN Press, 2005), 25

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

keuntungan (*margin*). Dengan kata lain penjualan barang oleh lembaga keuangan kepada mitra usaha dilakukan atas dasar *cost plus-profit*.⁹

Dari pengertian akad dan murābahah diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa akad murābahah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes) adalah “kesepakatan dalam suatu perjanjian pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *sahib 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 *sahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”¹⁰

Akad murābahah merupakan akad yang sesuai dengan syariah karena merupakan transaksi jual beli dimana kelebihan dari harga pokoknya merupakan keuntungan dari penjualan barang. Menurut ketentuan syariah, pinjaman uang harus dikembalikan sebesar pokok pinjamannya dan kelebihannya adalah riba, tidak tergantung besar kecilnya kelebihan kelebihan yang diminta juga tidak tergantung kelebihan tersebut nilainya tetap atau tidak tetap sepanjang waktu pinjaman.

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2005), 64

¹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009), 46

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.¹¹

b. Dasar Hukum Akad Murābahah

1). Al-Qur'an

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

يَتَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِإِنْكَارِهَا الَّذِينَ لَا يَأْمُنُوا وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَحْرِرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَحْرِرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَّحِيمًا

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-sama di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."¹²

"Ibid. 47

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

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Surabaya : Syurya Cipta Akbar, 1993).

Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunda) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipergunakan (oleh yang berpiluangan). akan tetapi jika sebagian kamu memperdayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercaya itu menuntikau amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia berterima kepada Allah Tuhanmu; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan peraksian. dan Branisipa yang menyembunyikan, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengertahui apa yang kamu kejakan".

تاریخ اسلام

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

Artinya: „Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berliah tanggung sampai Dia berkelelapangan. dan menyedekahkaan (sebagaimana atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengertahui“.¹³

၅၈၈ ၁၇၈၄ ခုနှစ်မှာ မြန်မာနိုင်ငြန်မှု ပြန်လည် ပေါ်လောက်ခဲ့ပါ၏။

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

2). Hadits

عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ (عَبْدِ الرَّحْمَنِ) بْنِ دَاؤِدَ، عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ،
قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْمَرْكَةَ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجْلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبَرِّ بِالشَّعْرِ لِلْبَيْعِ)، لَا لِلْبَيْعِ) رَوَاهُ أَبْنُ مَاجَةَ

Artinya: "Dari Abdir Rahman bin Daud. Dari Shalih bin Shuhaim 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)¹⁵

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 :¹⁶

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

¹⁶ 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 Musytār awāl adalah pihak lembaga keuangan (KJKS) yang akan melaksanakan transaksi dengan pembeli kedua, yakni mitra usaha.

3) Mushtary Sani (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) Sighat 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.

d. Syarat-Syarat Akad Murābahah

Yang dimaksud dengan syarat dalam jual beli murābahah adalah sesuatu yang menjadi sebab terleasisasinya transaksi murābahah, adapun syarat-syarat murābahah antara lain :¹⁷

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada mitra usaha
 - 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
 - 3) Kontrak harus bebas dari riba
 - 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
 - 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam nomor 1), 4), atau 5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
 - b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijualkan
 - c) Membatalkan kontrak.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dan Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102

e. Macam-macam Akad Murābahah

Murābahah dapat dibedakan menjadi dua macam, antara lain :¹⁸

- 1) Murābahah Tanpa Pesanan, maksudnya pihak KJKS tetap menyediakan barang dagangannya, walau ada atau tidak ada yang memesan atau membeli. Penyediaan barang pada murābahah ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

Dalam murābahah tanpa pesanan, lembaga keuangan menyediakan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan **tanpa** memperhatikan ada mitra usaha yang membeli atau **tidak**. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum **transaksi** jual beli murābahah dilakukan.

- 2) Murābahah Berdasarkan Pesanan, maksudnya pihak KJKS baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada mitra usaha yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada murābahah ini, pengadaan barang sangat terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Murābahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni :

¹⁸ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), 30

- a) Murābahah berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya barang yang sudah dipesan atau dibeli harus dibeli
 - b) Murābahah berdasarkan pesanan dan tidak bersifat mengikat, maksudnya walaupun mitra usaha telah memesan barang, tetapi mitra usaha tidak terikat, mitra usaha dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

f. Manfaat Akad Murābahah

Jual beli akad murābahah mempunyai beberapa manfaat bagi para mitra usaha dan pihak KJKS itu sendiri, diantaranya :

1) Bagi Mitra Usaha

- a) Memperoleh modal yang dapat digunakan untuk membiayai usaha produknya, yaitu untuk memperkuat usaha yang telah ada atau untuk membuat usaha baru
 - b) Memperoleh sarana produksi secara terus menerus
 - c) Meningkatkan pendapatan yang diperoleh dari tambahan modal dalam usaha produktifnya.

2) Bagi Lembaga (KJKS)

- a) Merupakan sumber pembentukan kekayaan dan pendapatan yang dapat menjamin kelangsungan usaha dari KJKS tersebut
 - b) Memungkinkan KJKS untuk memiliki usaha produktif sesuai dengan kebutuhan mitra usaha.

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Beberapa Sarjana Hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUPerdata karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut KUHPerdata pasal 1754 yang berbunyi :¹⁹

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula“.

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHP perdata tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan sebagai berikut :

Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 8 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium kabinet nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No.2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam

¹⁹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), 399

memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.²⁰

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak kredit (pinjam uang). Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan (*assesoir*) artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit).

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang memuat syaratnya suatu perjanjian pada pasal 1320 KUHP Perdata, yakni :²¹

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

²⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum perkreditan pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009), 97

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

Namun, dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern ini, perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah dikemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti.

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.

Meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis, akan tetapi untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah instruksi Presidium Kabinet No.15/EK/IN/10/1996 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan bahwa “ Dilarang

melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya". Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh Bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa :²²

1. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
 2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis atau bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti.

3. Isi Pokok Perjanjian Kredit

Bagian isi pokok perjanjian yaitu mengatur substansi perjanjian karena memuat isi pokok yang diperjanjikan, mengatur syarat dan ketentuan perjanjian secara detail. Isi pokok perjanjian mengandung tiga syarat yaitu :²³

²² Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, (Bandung : Alfabeta, 2009), 97

23 *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 Aksidentalia adalah syarat yang tidak harus ada dalam perjanjian. Syarat ini dapat dicantumkan dalam perjanjian karena ada kepentingan salah satu pihak dalam perjanjian. Misalnya dalam

perjanjian kredit dicantumkan ketentuan bahwa selama debitur belum melunasi hutang yang diterima tidak diperbolehkan meminjam kredit lagi ke kreditur lain tanpa persetujuan kreditur. Syarat ini untuk kepentingan kreditur agar tidak mengganggu debitur 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 :²⁴

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.

²⁴ *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

kondisi bisnis debitur yang sedang dijalankan sehingga perlu perubahan syarat-syarat kredit. Debitur belum mampu melunasi hutangnya meskipun jangka waktu telah berakhir maka jangka waktu perlu di perpanjang. Akibat krisis-krisis ekonomi dan moneter sekarang ini maka debitur tidak mampu lagi membayar bunga dan hutang pokoknya sehingga perlu dilakukan restrukturisasi yang menyeluruh terhadap syarat dan ketentuan perjanjian kredit.

Untuk keperluan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan perjanjian kredit yang sudah ditandatangani para pihak kreditur dan debitur diperlukan suatu cara yang disebut dengan *Amandemen* atau *Addendum*.²⁵

Dalam penerapan atau praktik di lembaga keuangan istilah yang digunakan untuk melakukan perubahan terhadap perjanjian kredit dinamakan *Addendum* yang maksudnya juga melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan ketentuan terhadap perjanjian yang sudah ditandatangani dan berlaku. Berdasarkan teorinya perubahan itu mencakup dua hal, yakni :²⁶

- a. Perubahan subyektif yaitu perubahan yang menyangkut pihak yang membuat perjanjian. Perubahan ini disebut *Contract Assignment* atau pengalihan perjanjian. Misalnya bank sebagai kreditur mengalihkan

²⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum perkreditan pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009), 127

26 *Ibid*, 129

atau menjual piutangnya tersebut kepada pihak lain maka kedudukan bank sebagai kreditur digantikan oleh kreditur atau bank lain. Pengalihan piutang ini mengakibatkan terjadinya perubahan status kreditur atau subyeknya. Atau debitur mengalihkan hutang kepada pihak lain maka kedudukan debitur lama digantikan debitur baru. Pengalihan hutang debitur ini mengakibatkan terjadinya perubahan status debitur atau subyeknya.

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

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

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

- a. Akta *addendum* dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau akta notaris
 - b. Pasal-pasal dalam akta *addendum* adalah mengatur perubahan pasal-pasal dalam perjanjian kredit awal yang disepakati untuk dirubah. Sedangkan pasal atau syarat-syarat lainnya dalam perjanjian kredit awal yang tidak dirubah tetap dinyatakan untuk dipertahankan atau dinyatakan berlaku selama tidak dirubah atau bertentangan dengan *addendum*.
 - c. Pengisian komparasi pada akta *addendum* harus dilakukan secara benar seperti pada saat membuat perjanjian kredit awal. Harus dipelajari kembali mengenai anggaran dasar perusahaan debitur apakah sudah ada perubahan Direksi dan Komisaris atau perubahan isi anggaran dasar. Jadi membuat *addendum* harus teliti dan cermat dari aspek hukum seperti saat membuat perjanjian kredit awal.
 - d. Dengan adanya *addendum* perjanjian kredit perlu diberitahukan pihak yang terkait dengan perjanjian kredit.
 - e. *Addendum* yang dibuat dapat berbentuk :²⁷
 - 1) Lampiran atau tambahan yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit awal. Hal ini terjadi

²⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum perkreditan pada Bank* (Bandung : Alfabeta, 2009), 130

jika perubahan tidak banyak dan hanya merubah sebagian kecil isi perjanjian.

- 2) 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.

C. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes) Tentang Akad *Addendum* Pada Pembiayaan Murābahah

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

kekosongan perundang-undangan dalam bidang ekonomi syariah bagi kepentingan penyelesaian sengketa di pengadilan, maka Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).²⁸ KHES terdiri dari 4 Buku, masing-masing tentang Subyek Hukum dan Amwal, Akad, Zakat dan Hibah, dan Akutansi Syariah.²⁹

KHES merupakan sumber hukum positif di Indonesia, sehingga diharapkan pemerintah dan DPR RI dapat mengambil inisiatif di masa depan untuk mengembangkan KHES menjadi Kitab Undang-Undang Ekonomi Syariah melalui produk perundang-undangan.

Dalam penyelesaian piutang pembiayaan murābahah melalui restrukturisasi piutang pembiayaan murābahah dapat dilakukan terhadap mitra usaha yang mengalami penurunan kemampuan dalam membayar angsuran atau tagihan murābahah.

Lembaga Keuangan Syariah yang melakukan restrukturisasi atas piutang pembiayaan murabahah-nya yang bermasalah akibat penurunan kemampuan pembayaran dari debitur dapat dilakukan dengan tiga cara, antara lain:³⁰

²⁸ Arif Affandi, Ekonomi Syariah, dalam <http://ddijjakarta.or.id/index.php/buletin/53-bul-Desember/121-ekonomi-syariah.html>, (23 Mei 2012)

²⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009) 12

³⁰ Subhartono "Koperasi Jasa Keuangan Syariah" dalam

<http://variakoperasi.blogspot.com/2009/06/koperasi-jasa-keuangan-Syariah.html> (22 Maret 2012)

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

Pemberian potongan tagihan murābahah dilakukan terhadap mitra usaha yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran yang bersifat permanen sehingga debitur hanya mampu membayar lebih kecil daripada utang murābahah-nya.

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

membuat akad baru dengan skema ijarah muntahiyah bittamlik, mudarabah atau musyarakah.³¹

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjelaskan secara spesifik tentang akad *addendum* pada pembiayaan murābahah tidak ada. Akan tetapi, akad *addendum* merupakan salah satu bentuk penyelesaian piutang pembiayaan murābahah bermasalah dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*). Penjadwalan kembali diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) guna mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran (penanggalan dan tenggang waktu), dan jumlah angsuran mitra usaha yang pembiayaan murābahah bermasalah.³² Sebagaimana tertuang dalam pasal 126 KHES, yang isinya sebagai berikut :³³

“Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murābahah bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan :

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
 - 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riel;
 - 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.”

Dari isi pasal diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa penjadwalan kembali hanya boleh diberikan kepada pihak mitra usaha yang tidak bisa melunasi tagihan pembiayaan murabahah-nya dengan ketentuan tidak menambah jumlah tagihan pembiayaan yang tersisa, akan tetapi dengan

³¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009) 50

³² Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi

³³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009), 49

penambahan jumlah angsuran atau cicilan dan perpanjangan masa pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Mitra usaha yang menggunakan akad *addendum* pada pembiayaan murābahahnya adalah termasuk orang yang bisa dianggap ingkar janji dalam melaksanakan apa yang dijanjikannya pada awal kesepakatan kedua belah pihak (mitra usaha dan KJKS) untuk melunasi tagihannya tepat waktu. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes) hal tersebut juga diatur dalam pasal 36 dan 38 tentang ingkar janji dan sanksinya, yang berbunyi :³⁴

Pasal 36 : "Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

- a) tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
 - b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - c) melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
 - d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”

Pasal 38 : " Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a) membayar ganti rugi;
 - b) pembatalan akad;
 - c) peralihan risiko;
 - d) denda; dan/atau
 - e) membayar biaya perkara”.

³⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group , 2009), 26