

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan akad, di mana para pihak saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Para pihak yang telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian maka pihak tersebut harus memenuhi prestasi yang telah disepakati. Perjanjian yang telah disepakati tidak boleh dilanggar atau dibatalkan secara sepihak. Dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek, yaitu ke-1 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan ke-2 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapatkan hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹

Perjanjian merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang menimbulkan sebuah prestasi. Untuk mempermudah memperoleh keperluan-keperluan hidupnya manusia di dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan dan persetujuan-persetujuan berdasarkan persesuaian kehendak.² Dalam pasal 1313 KUH Perdata perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Maka, kalau seorang berjanji melaksanakan sesuatu hal, janji ini dalam hukum pada hakekatnya ditujukan kepada orang lain. Aspek hukum perjanjian meliputi aneka

¹R. Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hlm. 13

²Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hlm. 250

³R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Buku ke-3

perjanjian seperti jual-beli, pinjam-meminjam, utang-piutang, mudarabah, penitipan (bertaruh amanat), perdamaian.

Syarat-syarat yang harus diperlukan agar suatu perjanjian atau kontrak itu sah dan mengikat secara hukum, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian yaitu ada empat :⁴

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, yaitu dalam istilah islam ijab-qobul antara para pihak untuk saling mengikat secara hukum.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu orang yang tidak di bawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu, yaitu objek dari pada perjanjian itu sendiri harus jelas tanpa ada sesuatu yang disembunyikan.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu objek dari perjanjian itu sendiri bukanlah objek yang dilarang oleh hukum.

Sejarah perkembangannya perjanjian sering kali ditemukan dalam kehidupan sehari-hari, seperti perjanjian-perjanjian yang terdapat dalam lembaga keuangan bank syariah. Di lembaga keuangan syariah istilah perjanjian disebut akad. Sebelum melakukan penghimpunan dan pembiayaan terhadap nasabah lembaga keuangan bank syariah menerapkan syarat-syarat untuk terjadinya akad. Salah satu produk bank syariah dalam pembiayaan terhadap nasabah yaitu pembiayaan *Murabahah*. Ada syarat-syarat akad yang harus dipenuhi nasabah untuk mendapatkan pembiayaan *Murabahah* misalnya, cakap yaitu orang yang tidak di bawah pengampuan.

⁴Ibid.

Menurut Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *Murabahah*, yaitu menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *Murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁵ Secara singkat pengertian di atas menerangkan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang dengan sebagian keuntungan yang telah disepakati oleh para pihak.

Agar suatu akad dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka akad tersebut haruslah memenuhi syarat dan rukunnya. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 22 rukun akad ada empat macam yaitu pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan. Dalam pasal 26 KHES akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan menurut pasal 28 ayat (1) menjelaskan akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, seperti penjelasan dalam pasal 2 ayat (1 dan 2) KHES tentang kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Syamsul Anwar mengemukakan syarat terbentuknya akad ada delapan macam, yaitu tamyiz, berbilang pihak, persesuaian ijab dan qabul, kesatuan akad, objek akad dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan,

⁵Bank Indonesia, Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah, Lampiran daftar istilah, Agustus 2004, hlm. 6

objek akad dapat ditransaksikan, dan tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.⁶

Pada beberapa bank syariah terjadi praktik yang berbeda dengan teori yang ada. Dalam teori yang ada, bank selaku pihak penjual seharusnya menerapkan syarat yang sesuai dengan konsep KUH Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada setiap calon nasabah. Sedangkan dalam praktiknya, bank selaku penjual kadang memberikan tambahan syarat tertentu terhadap calon nasabah. Pembiayaan akad *Murabahah* sering dijumpai dalam setiap transaksi yang terjadi di bank syariah, seperti pembiayaan akad *Murabahah* yang ada di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Pihak Bank Muamalat Cabang Surabaya akan menerapkan beberapa syarat terhadap calon nasabah untuk memperoleh pembiayaan akad *Murabahah* seperti usia minimal 21 tahun keatas tanpa dan objek akad harus halal. Hal inilah yang mendasari penulis untuk menulis skripsi dengan judul **"Penerapan Syarat Sah Perjanjian Pada Akad *Murabahah* Di Bank Muamalat Cabang Surabaya Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)".**

⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 98

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini ialah :

1. Bagaimana penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya?
2. Bagaimana penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* menurut perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya
2. Untuk mengetahui penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* menurut perspektif Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

D. Kegunaan Penelitian

1. Sebagai refrensi untuk pembaca yang ingin mengetahui penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya
2. Sebagai refrensi untuk pembaca yang ingin mengetahui penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan kajian yang telah penulis lakukan terhadap kepustakaan, maka penulis bisa membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya seperti :

1. Ayu Nurhasanah, SH. *Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil (Al-Mudharabah) Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pontianak*. Karya ini membahas tentang pelaksanaan perjanjian dan penanganan perjanjian yang bermasalah. Yang membedakan dengan penulis adalah syarat yang harus terpenuhi sebelum terjadinya perjanjian di Bank Syariah Mandiri Cabang Bangkalan dilihat dari perspektif KUH Perdata dan KHES.
2. Alexander Leo Mandala Putra. *Pelaksanaan Jaminan Fidusia Pada Akad Murabahah Di Bank Nagari Syariaah Padang*. Dalam tulisan ini membahas tentang objek jaminan akad *Murabahah*. Yang membedakan dengan penulis adalah konsep penerapan syarat sah perjanjian yang terjadi di Bank Muamalat Cabang Surabaya
3. Andi Ridwansyah Bahar Putra, *Transaksi Jual Beli Kendaraan Melalui Bank Syariah Dengan Menggunakan Akad Murabahah*. Skripsi ini menjelaskan tentang proses transaksi jual beli dengan menggunakan akad *Murabahah* di bank syariah. Yang membedakan dengan penulis adalah konsep penerapan syarat sah perjanjian yang terjadi di Bank Muamalat Cabang Surabaya

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan *field research*. Jenis penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan secara langsung terjun ke lapangan atau tempat yang akan menjadi objek penelitian⁷. Penelitian mengenai penerapan syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya dalam perspektif Perdata dan KHES dengan cara data yang akan diperoleh dari hasil observasi dan interview terhadap fenomena yang ada.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif, yang menggambarkan tentang masalah syarat sah perjanjian di lokasi penelitian dengan kata lain sifat penelitian ini kualitatif. Penulis memilih deskriptif karena ingin menggambarkan se jelas mungkin mengenai syarat sah perjanjian pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya dalam perspektif KUH Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dengan analisa data yang terjadi di lokasi.

3. Pendekatan Penelitian

Dalam pendekatan penelitian penyusun menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian ini berusaha menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang yang diamati perilakunya. Pada dasarnya penelitian ini dilakukan dengan menggunakan

⁷ Sunardi Suryabrata, *metodologi penelitian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 80

pendekatan kualitatif fenomenologis, yaitu penelitian yang dilakukan pada kondisi obyek yang dialami. Peneliti sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan, antara data yang dihasilkan bersifat deskriptif dan analisis data yang dilakukan secara induktif. Penelitian ini lebih menekankan makna dari pada generalisasi.⁸

4. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Sumber data di dalam penelitian hukum ini, dipergunakan jenis data primer, maka dalam sumber data dapat dibedakan yaitu :

a. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian dilapangan, berupa sejumlah informasi keterangan serta hal yang berhubungan dengan obyek penelitian. Sumber data adalah tempat ditemukan data. Sumber data primer adalah Bank Muamalat Cabang Surabaya

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari sumber kepustakaan, dan dibedakan ke dalam primer dan bahan hukum tersier. Yang meliputi literatur-literatur, undang-undang yang berlaku, dokumen-dokumen.

c. Data Tersier atau Penunjang

Merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya

⁸ Sedarmayanti dan Syarifuddin Hidayat, *Metodelogi Penelitian*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2002), hlm 33

bahandari media internet, kamus, ensiklopedia dan indeks kumulatif yang adahubungannya dengan penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Suatu penelitian membutuhkan data yang lengkap, dalam hal ini dimaksudkan agar data yang terkumpul benar-benar memiliki nilai validitas dan reabilitas yang cukup tinggi. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara kepada staf Bank Muamalat Cabang Surabaya dengan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan isi dari Laporan Penelitian serta studi kepustakaan untuk mendapatkan data-data sekunder. Peneliti mengumpulkan data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti untuk kemudian diklarifikasi dan dianalisis lebih lanjut sesuai dengan tujuan dan permasalahan yang ada.

6. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul secara lengkap, maka tahap selanjutnya adalah analisis data. Seluruh data yang terkumpul diolah sedemikian rupa sehingga tercapai suatu kesimpulan. Mengingat data yang ada sifatnya beragam, maka teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif ini dapat dilakukan dengan mengumpulkan data-data yang telah diperoleh, kemudian dihubungkan dengan literatur-literatur yang ada atau teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Kemudian dicari pemecahannya dengan cara menganalisa, yang pada akhirnya akan dicapai kesimpulan untuk menentukan hasilnya.

F. Sitematika Pembahasan

Untuk mendapat gambaran menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan ini, penulis dapat menguraikan sistematika penulisan ini sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan yang berisi latar belakang masalah mengemukakan permasalahan dasar yang menjadi pijakan awal bagi penyusun untuk mengadakan penelitian lebih lanjut. Pengumpulan data berdasarkan pada latar belakang permasalahan yang hendak diteliti, terlebih dahulu dirumuskan dalam perumusan masalah. Tujuan penelitian mengemukakan tujuan yang hendak dicapai dengan diadakannya penelitian ini, dan penelitian ini diharapkan pula dapat bermanfaat. Sebagai suatu kegiatan ilmiah maka penelitian dilakukan berdasarkan suatu metodologi tertentu.

BAB II : Tinjauan pustaka akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian menurut kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata) meliputi pengertian perjanjian, syarat sah nya perjanjian. Akad menurut hukum Islam yang meliputi tentang pengertian akad, syarat dan rukun akad menurut landasan hukum Islam dan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES). *Murabahah* menurut hukum Islam yang meliputi pengertian *Murabahah*, dasar hukum *Murabahah*, syarat dan rukun *Murabahah*.

BAB III : Membahas hasil penelitian tentang penerapan syarat sah akad *Murabahah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Surabaya, yang mana didalamnya membahas tentang profil lembaga, dan prosedur pembiayaan.

BAB IV : Pembahasan yang akan menguraikan analisis data yang diperoleh dari lokasi penelitian berdasarkan perspektif KUH Perdata dan KHES.

BAB V Penutup merupakan bab terakhir yang akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil analisa penyusun laksanakan.