

BAB II

TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN DAN PEMBIAYAAN MULTIGUNA

A. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian

Perikatan memiliki hubungan hukum yang sangat erat dengan perjanjian. Selain perjanjian merupakan sumber dari perikatan, lahirnya perjanjian akan memunculkan suatu perikatan.³⁴ Perikatan memiliki makna yang lebih luas dari perjanjian, sebab perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret yang dapat dilihat dengan menggunakan panca indera.³⁵

Istilah perjanjian atau kontrak berasal dari bahasa Inggris yang berarti *contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* yang berarti persetujuan atau kesepakatan.³⁶ Istilah perjanjian secara khusus diatur dalam Buku III KUHPerdara yakni dalam bab kedua yang mengatur tentang perikatan – perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian (*Van Verbentnissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*). Secara implisit KUHPerdara menyamakan makna kontrak dan perjanjian sebab terdapat kata ‘atau’ dalam judul bab kedua pada Buku III KUHPerdara.

³⁴ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983, hlm. 16.

³⁵ Achmad Ali dan Djohari Santoso, *Beberapa Asas-Asas Hukum Pembuktian dan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalam Hukum Perdata Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1982, hlm. 14.

³⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 9.

Bahwa di dalam sistem hukum *common law* memiliki perbedaan pemaknaan mengenai kesepakatan (*agreement*) dan *contract*. Kontrak dalam sistem hukum *common law* dapat dipahami sebagai kontrak yang berisi serangkaian janji, tetapi yang dimaksud dengan janji itu secara tegas dinyatakan adalah janji yang memiliki akibat hukum dan apabila dilanggar, pemenuhannya dapat dituntut dipengadilan.³⁷ Kontrak dapat dimaknai sebagai suatu kesepakatan yang dilaksanakan atau dipertahankan dihadapan pengadilan.³⁸

Semua kontrak merupakan *agreement*, tetapi tidak semua *agreement* merupakan kontrak.³⁹ American Restatement of Contract (second) mendefinisikan kontrak sebagai '*a promise or set of promises for the breach of which the law give a remedy or performance of which the law in some way recognized a duty.*' Definisi tersebut dipahami sebagai adanya *mutual agreement* atau persetujuan (*assent*) para pihak yang menciptakan kewajiban yang dilaksanakan atau kewajiban yang memiliki kekuatan hukum.⁴⁰ Bahwa *agreement* atau persetujuan dapat dimaknai sebagai suatu perjumpaan nalar yang lebih lanjut merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud, sehingga *agreement* merupakan esensi dari suatu kontrak.

Pengertian mengenai perjanjian diatur dalam KUHPerduta. Definisi mengenai perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Pasal tersebut berbunyi:

³⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.Cit.*, hlm. 58.

³⁸ *Ibid.*,

³⁹ *Ibid.*, hlm. 61.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 62.

“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih.”

Pengertian dari Pasal 1313 KUHPerdota menurut beberapa ahli pengertian tersebut tidak lengkap. Dapat dikatakan tidak lengkap karena rumusan tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak saja.⁴¹ Telalu memiliki cakupan yang luas.

J. Satrio menjelaskan bahwa Pasal 1313 KUHPerdota memiliki beberapa kekurangan. Unsur “perbuatan” lebih tepat untuk diganti menjadi “tindakan hukum” sebab para pihak telah mengetahui konsekuensi hukum yang akan timbul dari adanya persetujuan yang telah disepakati sedangkan istilah perbuatan memiliki makna yang terlalu luas untuk ditafsirkan termasuk juga dapat ditafsirkan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Padahal sejatinya perjanjian bukanlah suatu tindakan yang melawan hukum. Selanjutnya pada unsur “mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih” seharusnya ditambahkan menjadi “atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri”. Unsur “mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih” menimbulkan kesan bahwa terdapat salah satu pihak yang memiliki kewajiban dan pihak lain yang memiliki hak sebagaimana perjanjian sepihak, padahal Pasal 1313 KUHPerdota ini merupakan pengertian perjanjian secara umum, sehingga seperti mengesampingkan perjanjian timbal balik.⁴²

65. ⁴¹ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan...*, *Op.Cit.*, hlm.

⁴² J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 23.

J. satrio membedakan pengertian perjanjian menjadi dua yakni perjanjian dalam arti luas dan arti sempit. Perjanjian dalam arti luas dapat dipahami sebagai setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit dimaknai sebagai perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan saja sebagaimana yang diatur dalam Buku III KUHPerdara.⁴³

Menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁴ Bahwa terdapat pihak yang bertindak sebagai kreditor yang berhak atas penerimaan sesuatu dan pihak yang disebut sebagai debitor yang berkewajiban untuk memberikan sesuatu kepada kreditor. Peristiwa tersebut akan memberikan akibat hukum yang telah di perkirakan sebelumnya oleh para pihak.

Menurut Teori Klasik yang dimaksud dengan perjanjian yakni satu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁵ Satu perbuatan hukum yang bersisi dua adalah suatu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer, a anhod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*) dari pihak yang lain. Menurut Sudikno

⁴³ *Ibid.*, hlm. 27.

⁴⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. XVI, PT. Intermedia, Jakarta, 2010, hlm.1.

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 117.

Mertokusumo teori klasik tersebut kurang tepat karena dari pihak pertama ada penawaran dan dari pihak yang lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang masing – masing bersisi satu.⁴⁶ Oleh karenanya perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Selain itu, Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa perjanjian dan janji merupakan suatu hal yang berbeda. Meskipun janji didasarkan atas kesepakatan namun janji tidak memiliki akibat hukum.⁴⁷ Sehingga apabila ada seseorang yang berjanji dan melanggar maka tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban hukum. Sedangkan berbeda halnya dengan perjanjian, bila ada seseorang yang melanggar perjanjian maka dapat dimintakan pertanggung jawaban hukumnya.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.⁴⁸ Herlien menyatakan bahwa orang-orang yang terlibat dalam suatu perjanjian dapat disebut sebagai pihak-pihak.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 118.

⁴⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Ctk. Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 3.

Pengertian tersebut bila ditelaah secara mendalam mengandung beberapa unsur–unsur, yakni:⁴⁹

1. Kata sepakat dari dua pihak;
2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang–undangan.

Dari berbagai macam definisi perjanjian yang telah di kemukakan oleh para ahli hukum perjanjian dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian terbentuk dari berbagai macam unsur. Penarikan kesimpulan unsur–unsur tersebut disesuaikan dengan makna perjanjian yang berkembang di Indonesia dan dalam sistem *civil law* para umumnya, sistem *common law* dan sistem hukum islam.⁵⁰ Menurut Ridwan Khairandy, unsur dalam perjanjian di Indonesia pada umumnya terbentuk dari:⁵¹

1. Ada para pihak;
2. Ada kesempatan yang membentuk kontrak;
3. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
4. Ada objek tertentu.

Berdasarkan dari beberapa pengertian mengenai perjanjian sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan bahwa

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 5.

⁵⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.Cit.*, hlm. 66.

⁵¹ *Ibid.*

perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang melakukan perbuatan hukum, serta keduanya bersepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Tindakan hukum merupakan suatu kehendak para pihak. Hubungan hukum dalam perjanjian sekurang-kurangnya melibatkan dua orang atau lebih. Hal tersebut sejalan dengan akibat hukum yang akan ditimbulkan dari adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Unsur perjanjian dalam doktrin ilmu hukum dikenal ada tiga unsur. Unsur-unsur yang diajarkan dalam ilmu hukum merupakan perwujudan dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Adapun ketiga unsur tersebut adalah:

1. Unsur Essentialia

Unsur essentialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur essentialia maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.⁵² Unsur ini mewajibkan para pihak untuk menentukan hal-hal berupa prestasi-prestasi yang akan dilakukan oleh salah satu pihak. Sehingga unsur ini harus selalu ada dalam suatu kontrak sebab menentukan terciptanya suatu perjanjian.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia dapat dimaknai sebagai suatu unsur yang dalam suatu perjanjian sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan khusus

⁵² R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktiss Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 16.

oleh para pihak.⁵³ Unsur ini merupakan memiliki sifat bawaan (*natuur*) pada perjanjian sehingga selalu melekat dalam suatu perjanjian.⁵⁴ Dapat dipahami sebenarnya undang-undang telah mengatur mengenai unsur ini, tetapi para pihak dapat mengesampingkan atau menggantinya. Seperti Pasal 1476 KUHPerdara yang mengatur bahwa biaya penyerahan barang ditanggung penjual, namun bila para pihak menyepakati bila biaya penyerahan ditanggung oleh pembeli maka ketentuan tersebut dapat dilaksanakan.

3. Unsur Accidentalialia

Unsur dari accidentalialia yakni unsur dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Para pihak secara tegas menyepakati hal-hal khusus untuk diatur dalam perjanjian. Para pihak bebas untuk menentukan secara khusus apa saja yang akan diperjanjikan atau bahkan tidak mengaturnya dalam suatu perjanjian.

⁵³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 70.

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 99.

B. Tahap – Tahap dalam Perjanjian

1. Prakontrak (*Pre Contractual Period*)

Periode dalam pra kontrak merupakan masa sebelum para pihak mencapai kesepakatan mengenai transaksi dalam perjanjian yang akan mengikat para pihak. Pada periode ini terdapat tahap negosiasi. Tahap negosiasi, pada prinsipnya para pihak saling menjajagi berbagai kemungkinan atas rencana diadakannya perjanjian antar para pihak.⁵⁵ Pada tahap negosiasi memungkinkan adanya salah satu pihak memberikan janji kepada pihak lain yang akan menimbulkan pengharapan dan kepercayaan bahwa kelak perjanjian akan disepakati dan ditandatangani oleh para pihak.

Tahap pra kontrak ini merupakan suatu perwujudan dari pembentukan suatu kontrak. Terdapat penawaran dan penerimaan dari masing – masing pihak yang sangat dinamis untuk mencapai suatu kesepakatan yang tidak memberatkan salah satu pihak. Tahap pra kontrak ini sangatlah fundamental karena merupakan suatu tahap yang menentukan lahir atau tidak lahirnya suatu kontrak.

Kesepakatan pendahuluan (kesepakatan awal) itu dituangkan dalam *memorandum of understanding* (MoU) atau dapat juga dituangkan dalam *letter of intent* (Lol). Pada dasarnya keduanya memiliki substansi yang sama yakni mengatur mengenai hal – hal pokok yang dijadikan rencana kerjasama atau transaksi para pihak.⁵⁶ Perbedaan keduanya terletak kepada formatnya saja.

⁵⁵ M. Natsir Asnawi, “Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer”, *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46, No.1, Januari 2017, hlm. 66.

⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia...*, *Op.Cit.*, hlm. 71.

MoU dan Lol dapat dijadikan para pihak sebagai dasar untuk melakukan negosiasi lebih mendalam mengenai perjanjian yang akan dilaksanakan. Hasil negosiasi tersebut merupakan suatu kesepakatan yang lebih mendetail dari kehendak para pihak. Hasil negosiasi yang mendalam akan membentuk isi suatu perjanjian.

Keberadaan dari MoU atau Lol sejatinya belum mengikat para pihak. Bila para pihak menghendaki, MoU atau Lol yang telah disepakati dapat dimungkinkan tidak dijadikan rujukan untuk membentuk suatu perjanjian. Hal ini terjadi ketika apa yang ditentukan dalam MoU atau Lol tidak dapat dilaksanakan atau terdapat kesepakatan baru yang menggugurkan MoU atau Lol.⁵⁷

Berdasarkan doktrin hukum kontrak kontemporer, terdapat doktrin *promissory estoppel* yang berkembang di negara *common law* dan doktrin di negara *civil law* yang memperlihatkan mengenai daya mengikat dan daya koersif hukum terletak pada nilai-nilai moral yang melandasinya yakni nilai keadilan.⁵⁸ Doktrin tersebut sejalan dengan cita hukum menurut Gustav yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum. Para perkembangannya telah terjadi pergerseran hukum mengenai itikad baik, yang awalnya memfokuskan kepada kepastian lalu bergeser kepada nilai keadilan.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm 72.

⁵⁸ M. Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Pra kontrak*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Nilai kejujuran dapat memberikan justifikasi mengenai daya mengikat dari perjanjian pra kontrak. Perjanjian pra kontrak dapat memiliki daya ikat yang didasarkan pada:⁵⁹

- a. Itikad baik harus telah ada sejak tahapan pra kontrak hingga pelaksanaan kontrak;
- b. Validitas hukum kontrak didasarkan pada standar moral sebagai esensi dari hukum itu sendiri. Daya koersif hukum terletak pada aspek moralnya;
- c. Karakteristik prakontrak yang sarat dengan aspek moral;
- d. Perlindungan terhadap pihak – pihak yang menderita kerugian akibat tidak dilaksanakannya janji prakontrak tanpa adanya alasan yang dapat dibenarkan menurut standar nilai moral.

Tahap pra kontrak ini mengimplementasikan dua asas hukum yakni asas kebebasan berkontrak dan itikad baik pra kontrak. Kedua asas tersebut secara mendetail akan dijelaskan disub bab setelah ini. Namun, setiap asas hukum memiliki peranan dalam proses pra kontrak.

Secara khusus, asas itikad baik harus diterapkan saat tahap pra kontrak. Itikad baik pra kontrak ditunjukkan dengan perilaku yang jujur, apa adanya, dan tidak menyembunyikan informasi–informasi yang seharusnya diketahui pihak lain, terutama saat negosiasi.⁶⁰ Itikad baik dapat dipahami lebih lanjut dengan merujuk kepada UNIDROIT *Principles of International Contracts*

⁵⁹ M. Natsir Aswani, *Op.Cit.*, hlm. 94

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 71.

(UPIC) 2010 Article 2.1.15 (*negotiations in bad faith*). UPIC mendasarkan negosiasi pada tiga norma yakni:⁶¹

a. *A party is free to negotiate and is not liable for failure to reach an agreement*

Para pihak diberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi. Kebebasan para pihak saat melakukan negosiasi secara implisit merupakan aktualisasi dari asas kebebasan berkontrak. Selain itu, para pihak juga bebas untuk menentukan limitasi dari waktu untuk melakukan negosiasi agar mencapai kesepakatan dan merupakan salah satu upaya untuk menghindari kontrak yang tidak mencapai kesepakatan (*deadlock*).

b. *A party who negotiates or breaks off negotiations in bad faith is liable for the losses caused to other party*

Para pihak dalam melakukan negosiasi dibatasi dengan asas itikad baik. Artinya, sekalipun salah satu pihak bebas untuk menghentikan perundingan, namun hal tersebut tidak serta merta dapat membatalkan perundingan karena bila melakukan pembatalan perundingan akan memiliki akibat hukum tersendiri yakni dapat dituntut ganti rugi sebab salah satu pihak telah menggantungkan pada negosiasi yang telah terjadi.

c. *It is a bad faith, in particular, for a party to enter into or continue negotiations when intending not to reach an agreement with the other party*

⁶¹ UNIDROIT, UNIDROIT Principles of International Contracts (UPIC) 2010, International Institute for The Unification of Private Law (UNIDROIT), Roma, 2010, hlm. 58-61 sebagaimana yang dikutip oleh M. Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Pra kontrak*, UII Press, Yogyakarta, 2017. hlm. 71.

Norma ini dapat dimaknai bahwa sesungguhnya dalam proses negosiasi terdapat oknum – oknum yang tidak sungguh – sungguh ingin melakukan perjanjian. Salah satunya seperti pihak penjual yang tidak memberikan informasi yang jujur mengenai fakta materiil dari suatu perjanjian. Oleh karenanya, tindakan tersebut dapat dikatakan merupakan tindakan yang tidak mengaktualisasikan asas itikad baik pra kontrak.

Perjanjian pra kontrak sejatinya tidak diatur secara jelas dalam peraturan perundang – undangan. Namun, untuk dapat menyebut suatu perjanjian tersebut sebagai perjanjian pra kontrak menurut beberapa literatur dapat diidentifikasi menggunakan karakteristik yang dimiliki oleh perjanjian pra kontrak. Karakteristik perjanjian pra kontrak adalah sebagai berikut:

a. Adanya penawaran dan permintaan dari masing – masing pihak

Penawaran (*offering*) mengandung sejumlah pernyataan yang bertujuan untuk meyakinkan pihak lain bahwa ia bersungguh – sungguh dalam upaya membentuk kontrak. Pernyataan dalam penawaran yang dilakukan biasanya merupakan suatu ajakan untuk mempengaruhi psikologi orang lain dengan menyatakan komitmennya untuk membentuk kontrak.⁶² Selain itu, penawaran biasanya dilakukan secara pragmatis yang pada prinsipnya saling menguntungkan para pihak.

Penerimaan dapat dimaknai bahwa penerima tawaran harus mengetahui secara detail isi dari penawaran yang diajukan kepadanya. Pernyataan penerimaan yang dikemukakan kemudian diartikan bahwa penerima memahami dengan baik isi dan segala hak, persyaratan, dan

⁶² M. Natsir Aswani, *Op.Cit.*, hlm. 37.

kewajiban yang diatur di dalamnya.⁶³ Tolak ukur adanya penerimaan adalah adanya persetujuan yang tegas dari pihak yang ditawarkan.

- b. Perjanjian pra kontrak memberikan harapan kepada kedua belah pihak bahwa kontrak dapat terwujud di kemudian hari

Harapan yang dimaksudkan adalah harapan bahwa kelak suatu kontrak yang dikehendakinya dengan pihak pemberi janji dapat terwujud. Pengharapan ini dapat terlihat dari respon yang diberikan pihak pemberi janji. Respon pengharapan ini biasanya berupa mengangguk angguk, memberikan pernyataan persetujuan, dan atau memberikan umpan balik.⁶⁴

- c. Perjanjian pra kontrak merupakan patokan dalam kontrak yang disepakati

Perjanjian pra kontrak merupakan suatu patokan untuk lahirnya perjanjian dikemudian hari. Pada tahap pra kontrak telah terjadi penawaran dan penerimaan, sehingga kontrak yang lahir harus didasarkan pada hasil kesepakatan penawaran dan penerimaan. Secara moral para pihak terikat untuk mematuhi dan melaksanakan hal – hal yang telah mereka sepakati.⁶⁵

2. Pelaksanaan Kontrak (*Contractual Performance Period*)

Periode pelaksanaan kontrak merupakan masa para pihak untuk mengadakan dan melaksanakan isi kontrak yang telah disepakati. Terdapat persesuaian pernyataan kehendak dari para pihak yang mengikatkan diri

⁶³ Budiono Kusumohamidjojo, *Perbandingan Hukum Kontrak (Comparative Contract Law)*, Mandar Maju, Bandung, 2015, hlm. 49.

⁶⁴ M. Natsir Asnawi, *Op.Cit.*, hlm. 45.

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 47.

dalam suatu perjanjian. Periode ini dimulai sejak para pihak mencapai kesepakatan, dan berakhir seiring dengan berakhirnya kontrak.⁶⁶

Suatu perjanjian dapat dilaksanakan dengan terlebih dahulu menetapkan secara tegas dan cermat dengan menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak. Para pihak dalam melakukan perjanjian menetapkan hal-hal yang diperjanjikan secara rinci untuk menghindari adanya penafsiran yang berbeda dari maksud yang seharusnya. Dengan kata lain, lahirnya perjanjian tersebut memberikan rasa kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Contohnya, perjanjian jual beli yang di dalamnya menetapkan mengenai objek jual beli, subjek jual beli, jenisnya, jumlahnya, cara penyerahannya, cara pembayaran dll.

Pelaksanaan perjanjian merupakan perwujudan dari prestasi yang diperjanjikan para pihak. Prestasi merupakan suatu perbuatan yang harus dipenuhi para pihak. Berdasarkan macamnya, prestasi terbagi menjadi untuk memberikan suatu barang, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu. Secara teknis bentuk – bentuk prestasi tersebut telah diatur dalam perjanjian.

Pada tahap pelaksanaan kontrak, asas yang diterapkan ada tiga yakni asas itikad baik pelaksanaan kontrak (objektif), konsensualisme, personalitas dan kekuatan mengikatnya kontrak. Asas itikad baik pelaksanaan kontrak yang menitik beratkan pada sifat objektivitas yakni mengenai keadilan dan kepatutan. Keadilan dapat dipahami bahwa isi dari perjanjian dapat dilaksanakan sesuai dengan akal sehat dan adil bagi para pihak yakni seimbang antara hak dan kewajiban. Nilai kepatutan dapat dimaknai sebagai

⁶⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Loc.Cit.*,

isi perjanjian patut dilaksanakan sesuai dengan nilai-nilai masyarakat. Perjanjian hanya mengikat para pihak-pihak yang memperjanjikan dan mengikat layaknya undang-undang yang merupakan perwujudan dari asas personalitas dan kekuatan mengikatnya kontrak.

Perwujudan dari asas itikad baik pelaksanaan kontrak dapat dijumpai dalam sistem hukum Indonesia terkhusus dalam masyarakat hukum adat, yakni mengenai *panjer*. *Panjer* merupakan tanda jadi berupa adanya penyerahan sejumlah uang muka atas dasar kepercayaan diantara para pihak yang berunding, adanya pemberian tersebut akan memberikan daya ikat di antara para pihak.⁶⁷ Apabila setelah memberikan *panjer*, pihak yang menerima justru tidak menjalankan apa yang diperjanjikan maka, tindakan tersebut melanggar asas itikad baik karena telah melanggar kebiasaan masyarakat setempat termasuk nilai keadilan.

Pada hal lain, asas itikad baik dalam pelaksanaan kontrak berkaitan dengan nilai kepatutan dan kepastian. Hal tersebut didasarkan kepada H.R dalam *arrest Hengsten Vereeniging EENDRACHT* melawan perusahaan asuransi (9 Februari 1923, N.J. 1923: 676) dengan tegas menyatakan menafsirkan perjanjian menurut (ukuran) keadilan atau kepatutan dan kepastian.⁶⁸ Putusan tersebut dapat dijadikan para hakim untuk memutus

⁶⁷ Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2001, hlm. 213.

⁶⁸ J. Satrio, *Hukum, Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 373. Hengsten Vereeniging "EENDRACHT" (Persatuan Kuda Jantan) mengasuransikan kudanya kepada perusahaan asuransi "ONDERLINGE PAARDEN EN VEE ASSURANTIE" yang didalam polisnya ditentukan bahwa semua perselisihan yang timbul dari perjanjian pertanggungan akan diajukan dan diselesaikan oleh Dewan Komisaris Asuransi. Namun, ketika Hengsten Vereeniging "EENDRACHT" menuntut santunan asuransi ditolak oleh Dewan Komisaris Asuransi, sehingga sampailah ke meja pengadilan. Pengadilan Hof den Haag memutus tindakan perusahaan asuransi tidak mencerminkan itikad baik. Hoge Raad memperkuat dalam putusannya bahwa itikad baik harus dilaksanakan

suatu perkara yang berkaitan dengan itikad baik. Bahwa sesungguhnya bila undang – undang tidak mengaturnya dan kebiasaan belum mengaturnya maka haruslah diciptakan suatu penyelesaian dengan berpedoman pada kepatutan.⁶⁹

Doktrin hukum mengajarkan bahwa hukum Romawi membagi perjanjian menjadi dua yakni perjanjian *negotia bonae fidei* dan perjanjian *stricti iuris*.⁷⁰ Perjanjian *negotia bonae fidei* mengajarkan bahwa hakim demi kepatutan memiliki dasar untuk memperluas atau memperkecil kewajiban – kewajiban para pihak dalam perjanjian. Pada jenis perjanjian *stricti iuris* dipahami bahwa hakim tidak memiliki kewenangan untuk memperluas maupun memperkecil kewajiban para pihak.

Perjanjian dilaksanakan oleh para pihak dengan menafsirkan agar sesuai dengan kepatutan dan kepantasan. Hakim melalui pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata berhak untuk menambah, mengubah bahkan menghapuskan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian. Hakim juga diberikan kekuasaan untuk menyimpangi isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf tersebut akan bertentangan dengan itikad baik.⁷¹ Itikad baik dan kepatutan berperan dalam menetapkan mengenai isi sebenarnya dari suatu perjanjian.

3. Pasca kontrak (*Post Contractual Period*)

dengan adil dan patut.

⁶⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian ...*, *Op.Cit.*, hlm. 40.

⁷⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian ...*, *Loc.Cit.*,

⁷¹ Subekti, *Hukum perjanjian ...*, *Op.Cit.*, hlm. 41.

Tahap pasca kontrak merupakan suatu tahap saat perjanjian telah dilaksanakan atau perjanjian sudah berakhir. Terdapat beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh salah satu pihak dalam tahap ini, misalnya apabila dalam suatu perjanjian utang piutang dan mewajibkan benda bergerak dibebani hak fidusia, maka apabila perjanjian utang piutang telah selesai dilaksanakan maka kreditor wajib menghapuskan hak fidusia pada benda bergerak tersebut. Oleh karenanya, tahap pasca kontrak juga perlu diperhatikan oleh para pihak bila telah menjalankan perjanjiannya.

Mencari alternatif penyelesaian persengketaan juga termasuk dalam tahap pasca kontrak. Alternatif penyelesaian dilakukan apabila terdapat persengketaan diantara para pihak yang berkontrak. Pada umumnya, penyelesaian sengketa telah diatur secara tegas di dalam pasal suatu kontrak.⁷² Namun, apabila belum diatur maka para pihak dapat memilih menyelesaikan persengketaan melalui pengadilan, musyawarah maupun melalui arbitrase.

C. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat diakui dihadapan hukum apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat tersebut bersifat kumulatif yakni harus dipenuhi kesemuanya. Syarat sahnya perjanjian akan dijabarkan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

⁷² Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Ctk. Pertama, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2008, hlm. 101.

Kata sepakat dapat dimaknai tidak saja sepakat untuk mengikatkan dirinya namun juga sepakat untuk mendapatkan prestasi. Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian dimulai dengan adanya pernyataan penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak dan adanya pernyataan penerimaan (*acceptance*) dari pihak lain. Penerimaan pada dasarnya merupakan persetujuan akhir terhadap suatu penawaran.⁷³ Pernyataan kehendak ini dapat disampaikan secara tegas dengan lisan, tulisan maupun gerakan tubuh maupun secara diam – diam.

Ketika penawaran dan penerimaan dapat disepakati para pihak maka saat itu terjadi persesuaian kehendak. Saat penerimaan merupakan saat yang menjadi unsur penting dalam menentukan lahirnya perjanjian.⁷⁴ Persesuaian kehendak tidak semata – mata akan melahirkan perjanjian. Kehendak harus dinyatakan kepada pihak lain agar dapat diketahui bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum.⁷⁵ Kehendak tersebut harus dinyatakan dan nyata bagi orang lain serta dapat dimengerti oleh pihak lain.⁷⁶ Kesepakatan akan muncul ketika pihak lain menerima atau menyetujui kehendak tersebut.

Persesuaian kehendak akan melahirkan kesepakatan diantara para pihak. Kesepakatan terjadi bila terdapat titik temu antara penawaran dan permintaan. Waktu terjadinya kesepakatan dapat ditafsirkan dari beberapa teori yang

⁷³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.Cit.*, hlm. 169.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ J. Satrio, *Dari Perjanjian, Buku I...*, hlm. 175.

⁷⁶ *Ibid.*

dikenal dalam hukum kontrak. Teori – teori mengenai waktu terjadinya kesepakatan kehendak dapat dibagi menjadi:⁷⁷

a. Teori penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*)

Teori ini mengajarkan bahwa pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru akan terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari satu pihak dan diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut. Teori ini banyak digunakan di negara yang menganut sistem *common law*. Menurut teori ini tawar menawar akan terjadi diantara para pihak.

b. Teori kehendak (*wilstheorie*)

Teori ini bersifat subjektif sebab menitik beratkan kepada hasrat (*will* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Menurut teori ini apabila ada perbedaan antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan dalam suatu kontrak maka yang berlaku adalah apa yang dikehendaki. Konsekuensi diberlakukannya teori ini adalah bahwa jika pernyataan dari seseorang tidak sesuai dengan keinginannya maka tidak akan terbentuk suatu perjanjian. Teori ini eksistensinya mulai menurut sebab sudah banyak teori – teori yang bermunculan yang berorientasi kepada hal – hal yang objektif atau faktual.

⁷⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 45-49.

c. Teori pernyataan (*verklarings theorie*)

Teori pernyataan ini memiliki sifat objektif dan bertolak belakang dengan teori kehendak yang sudah dijelaskan sebelumnya. Menurut teori ini, apabila terjadi perbedaan antara apa yang dikehendaki dan apa yang dinyatakan maka yang berlaku adalah yang dinyatakan. Mayoritas masyarakat menghendaki bahwa apa yang dinyatakan yang menjadi pegangan para pihak. Kekuatan mengikatnya perjanjian dikaitkan dengan fakta bahwa pihak yang bersangkutan telah melakukan tindakan tertentu yang mengarah atau memunculkan keterikatan.

d. Teori pengiriman (*verzendings theorie*)

Menurut teori ini suatu kata sepakat terbentuk saat dikirimkannya surat jawaban oleh pihak yang telah ditawarkan suatu kontrak yang disebabkan karena sejak saat pengiriman tersebut si pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimkannya.

e. Teori pengetahuan (*vernemings theorie*)

Pengetahuan yang dimaksudkan dalam teori ini adalah pengetahuan dari pihak yang menawarkan. Menurut teori ini kesepakatan lahir setelah pihak yang menawarkan mengetahui bahwa penawaran tersebut telah disetujui oleh pihak lain. Oleh karenanya, menurut teori ini jawaban dari pihak yang menerima tawaran belumlah cukup, sebab harus diikuti dengan pengetahuan dari yang memberikan tawaran bahwa benar tawaran tersebut telah diterima.

f. Teori kepercayaan (*vetrouwens theorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa suatu kata sepakat dianggap terjadi saat adanya pernyataan secara objektif dapat dipercaya. Kata-kata yang dinyatakan oleh para pihak dapat dipercaya, meyakinkan dan rasional untuk dilaksanakan. Terbentuknya perjanjian tergantung kepada percayaan (pengharapan) yang muncul pada pihak lawan sebagai akibat pernyataan yang diungkapkan.⁷⁸

g. Teori dugaan

Teori dugaan ini bersifat subjektif. Salah satu ahli hukum yang menggunakan teori ini adalah Pitlo. Teori ini mengajarkan bahwa tercapainya kata sepakat dianggap juga sebagai terjadinya suatu kontrak saat pihak yang menerima tawaran telah mengirimkan surat jawaban dan dia secara patut dapat menduga bahwa pihak lain telah mengetahui isi surat tersebut.

Lahirnya kesepakatan dari para pihak tidak boleh ada cacat kehendak (*wilsgebreken*) yang berupa kekeliruan mengenai objek perjanjian, paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) atau kekhilafan (*dwaling*), penyalahgunaan keadaan. Jika salah satu tindakan tersebut terdapat di dalam suatu dalam perjanjian maka akan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sepakat ini.⁷⁹ Para pihak harus mencapai kesepakatan atas dasar keinginan dari dirinya sendiri.

⁷⁸ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 79.

⁷⁹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.36.

Kekeliruan atau kesesatan (*dwaling*) pada dasarnya telah diatur dalam pasal 1322 KUHPerdara. Pasal tersebut mengatur bahwa kekeliruan atau kesesatan ini berkaitan dengan hakikat barang yang diperjanjikan. Kesesatan atau kekeliruan ini terbagi menjadi tiga yakni kesesatan dalam motif, kesesatan semu (*oniegenlijk dwaling*), kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijk dwaling*).

Kesesatan dalam motif ini dipandang dari adanya kesesatan yang timbul karena kehendak yang muncul didasarkan pada motif yang salah. Motif sendiri dimaknai sebagai faktor yang pertama kali (sebab paling jauh) yang menimbulkan adanya kehendak.⁸⁰ Motif tidak dapat dijadikan dasar untuk menimbulkan adanya kehendak yang melahirkan suatu perjanjian.

Kesesatan semu (*oniegenlijk dwaling*) memiliki ciri utama bahwa kehendak dan pernyataan tidak sama.⁸¹ Pada dasarnya tidak terbentuk suatu perjanjian. Tidak tercapainya kesepakatan yang disebabkan karena syarat ketentuan Undang-Undang belum terpenuhi mengingat tidak sejalanannya kehendak dengan pernyataan yang dilontarkan orang lain.⁸²

Kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijk dwaling*) merujuk kepada suatu situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain yang saling bersesuaian, namun kehendak salah satu pihak atau dari keduanya terbentuk secara cacat.⁸³ Pada pokoknya, perjanjian ini terbentuk dibawah pengaruh kekeliruan atau kesesatan, sedangkan bila kekeliruan ini telah diketahui sedari awal, tidak

⁸⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 189.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 190.

⁸² Herliem Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian ...*, *Op.Cit.*, hlm. 99.

⁸³ *Ibid.*

akan terbentuk perjanjian, maka sudah sepatutnya perjanjian yang demikian dapat dibatalkan. Undang–Undang tidak akan menerima adanya alasan kekeliruan sebelum dibentuknya perjanjian.

Paksaan (*dwang*) terbagi menjadi dua yakni dalam bentuk psikis dan fisik. Paksaan dalam bentuk fisik seperti tangan yang dipegang untuk melakukan tanda tangan kontrak. Paksaan psikis dapat dalam bentuk ancaman atau menakut–nakuti yang menimbulkan rasa takut bagi seseorang.

Penipuan (*bedrog, fraud, misrepresentation*) terjadi ketika terdapat seseorang yang dengan sengaja memiliki kehendak melakukan tindakan yang menimbulkan kesesatan pada orang lain. Tindakan penipuan ini memiliki unsur sifat melawan hukum yang dapat dijadikan alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada dasarnya tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi penyalahgunaan keadaan dapat ditemui dalam yurisprudensi. Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membahas atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara.⁸⁴ Kedua belah pihak dalam mencapai kesepakatan harus memiliki posisi tawar yang seimbang agar perjanjian yang disepakati diambil dengan cara yang independen dan tidak mengintimidasi salah satu pihak. Penyalahgunaan keadaan juga dapat dimaknai sebagai ketika

⁸⁴ Varia Pengadilan, 14 November 1986, hlm. 87, sebagaimana yang dikutip oleh Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 100.

seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil keputusan yang independen.⁸⁵

Tidak semua perbedaan posisi tawar para pihak dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan. Suatu tindakan dapat dikatakan sebagai tindakan penyalahgunaan keadaan apabila memenuhi syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan. Syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan terdiri dari:⁸⁶

- a. Keadaan – keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) yakni seperti keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) disyaratkan salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah menyelesaikan perjanjian walaupun mengetahui atau seterusnya mengerti bahwa seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal (*causal verband*), bahwa tanpa menggunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup.

⁸⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia...*, *Op.Cit.*, hlm. 227.

⁸⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandingheiden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 40-41.

2. Kecakapan yang membuat suatu perikatan

Pada dasarnya para pihak yang akan membuat perjanjian haruslah memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang cakap hukum. Subjek hukum merupakan seseorang (*persoon*) yang mengemban hak dan kewajiban hukum. Subjek hukum yang dapat dan boleh bertindak dan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian merupakan subjek hukum yang cakap bertindak dan mampu untuk melakukan suatu tindakan hukum (*handelingsbekwaam*) yang membawa akibat hukum.⁸⁷ Menurut KUHPerdara setiap orang dianggap cakap hukum sepanjang tidak ditentukan lain oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara.⁸⁸

“setiap orang adalah cakap hukum untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.”

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk bertindak hukum, ketidakcakapan merupakan suatu pengecualian yang ditentukan oleh undang-undang. Seseorang yang tidak cakap dianggap tidak dapat melakukan dan menanggung akibat hukum yang ditimbulkan dikemudian hari. Mereka yang tidak cakap hukum diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yakni:

- a. orang yang belum dewasa (*menderjarig*);
- b. seseorang yang dibawah pengampuan (*curatele*);
- c. isteri, namun dalam perkembangannya isteri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang – Undang No. 1

Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

⁸⁷ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 102.

⁸⁸ Pasal 1329 KUHPerdara

Seseorang yang dibawah umur dapat dikatakan tidak cakap hukum apabila belum berusia 21 tahun atau belum pernah menikah, sebagaimana diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara. Sejak dikeluarkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yakni dalam pasal Pasal 47 jo Pasal 50 mengatur bahwa seseorang dapat dianggap dewasa apabila sudah berusia 18 (delapan belas). Selain itu terdapat Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang pada intinya menyatakan seseorang dinyatakan dewasa adalah genap berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.⁸⁹ Oleh karenanya berlaku asas *lex posteriori derogate legi priori*, sehingga umur 18 tahun dapat dijadikan dasar untuk menentukan umur kedewasaan. Hukum telah mengakomodir bagi mereka akan melakukan perbuatan hukum namun belum dewasa yakni perbuatan hukumnya dapat diwakilkan oleh seorang wali yang telah ditunjuk oleh undang – undang.

Kategori ketidakcakapan berikutnya adalah mereka yang dibawah pengampuan. Orang yang termasuk dibawah pengampuan ialah seseorang yang gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razemij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*), dan pemboros.⁹⁰ Pada dasarnya pengampuan terjadi atas adanya permohonan ke pengadilan dari seseorang yang cakap hukum untuk mengurus kepentingan hukum mereka yang tergolong seseorang yang dibawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

⁸⁹ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 103. Sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 178.

⁹⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 283.

Suatu hal tertentu dapat dimaknai sebagai objek perjanjian yang merupakan keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.⁹¹ Suatu hal atau dapat dikatakan objek perjanjian yang mengatur mengenai hal tertentu yang diperjanjikan harus dinyatakan secara tegas dalam perjanjian oleh para pihak. Objek perjanjian merupakan suatu prestasi yang menjadi pokok perjanjian. Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Suatu hal tertentu dalam Undang-Undang mayoritas menyatakan bahwa objek perjanjian yakni pokok perikatan (*het voorwerp der verbentenis*) dan terkadang juga diartikan sebagai pokok prestasi (*het voorwerp der prestatie*).⁹² Suatu hal tertentu yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara ialah kewajiban debitor dan hak kreditor.⁹³ Bahwa konsekuensi dari Pasal tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh para pihak sebagaimana yang telah diperjanjikan.

J. Satrio menyatakan bahwa objek suatu perjanjian ialah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan.⁹⁴ Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*). Hal ini sejalan dengan maksud dari Pasal 1333 KUHPerdara yang mengatur bahwa suatu hal tertentu yang dalam hal ini barang tidak perlu disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

⁹¹ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 108.

⁹² Steven R. Schuit, ed, *Corporate Law and Practices of the Netherlands*, Legal, Works, Council, and Taxation, (The Hague: Kluwer Law International), 2002, hlm. 23 sebagaimana dikutip oleh Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 186.

⁹³ Ridwan Khairandy, *Hukum Perjanjian dalam Kontrak...*, *Op.Cit.*, hlm. 186.

⁹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.32.

Menurut Mariam Darus Badruzaman suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu tersebut dapat berupa benda yang saat ini masih ada dan suatu saat akan ada.⁹⁵ Tidak semua barang dapat dijadikan objek perjanjian, hanya barang-barang tertentu yang memenuhi kualifikasi tertentu yang dapat dijadikan objek perjanjian. Berikut ini merupakan barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian:⁹⁶

1. Barang tersebut merupakan barang yang dapat diperdagangkan;
2. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
3. Barang yang akan datang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdota.
4. Objek perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdota.
5. Barang yang akan ada sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdota.

Pengertian *zaak* pada objek perjanjian di sini hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya untuk memberikan sesuatu.⁹⁷ Berkaitan dengan prestasi dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPerdota mengenai perikatan untuk memberikan sesuatu, bahwa dalam perikatan untuk memberikan

⁹⁵ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan...*, *Op.Cit.*, hlm,

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 294.

sesuatu mensyaratkan bahwa kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perikatan tertentu tersebut haruslah sesuatu yang telah ditentukan secara pasti.⁹⁸ Dalam jual beli misalnya, setiap kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual atau dibeli harus telah ditentukan terlebih dahulu kebendaannya.

4. Suatu sebab yang halal

Menurut Domat dan Potheir kausa adalah suatu alasan penggerak yang dijadikan dasar dari kesediaan debitor untuk menerima keterikatannya untuk memenuhi prestasi dalam suatu perikatan.⁹⁹ Pada dasarnya hanya alasan penggerak terakhir atau penggerak langsung yang menentukan saja yang dapat dikatakan sebagai kausa. Berdasarkan doktrin ilmu hukum, kausa tidak sama dengan motif. Sedangkan motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu.

Sejalan dengan Domat dan Potheir, menurut Hamaker kausa dalam suatu perjanjian merupakan akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yakni apa yang menjadi tujuan mereka (para pihak bersama) untuk menutup perjanjian yang dapat disebut dengan tujuan objektif sedangkan tujuan subjektif merupakan motif.¹⁰⁰ Suatu perjanjian memiliki tujuan tersendiri dan merupakan upaya untuk melaksanakan adanya akibat hukum yang ditimbulkan. Dapat dikatakan bahwa kausa merupakan tujuan bersama para pihak dalam melakukan perjanjian. Oleh karenanya, tujuan dari

⁹⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 156.

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 307.

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 312-313.

para pihak yang diwujudkan dalam suatu prestasi tidak boleh bertentangan dengan Undang–Undang, kesusilaan dan ketertiban umum,

Undang–Undang menghendaki suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi suatu sebab atau kausa (*oorzak*) yang diperbolehkan oleh Undang–Undang, kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdota. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdota mengatur bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dengan sebab yang palsu atau terlarang dinyatakan tidak memiliki kekuatan di depan hukum. Berdasarkan maksudnya kausa dapat dibedakan menjadi dua yakni:¹⁰¹

- a. *Causa efficient*, adalah sebab yang menimbulkan akibat. Kausa ini terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdota mengenai ketentuan-ketentuan tentang perbuatan melawan hukum.
- b. *Causa finalis*, adalah tujuan atau isi dari perjanjian itu sendiri. Kausa ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota mengenai ketentuan-ketentuan tentang perjanjian.

Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang–Undang, berkenaan dengan dilarangnya Undang–Undang berkaitan dengan aspek perbuatan hukumnya yang meliputi dilakukannya perbuatan hukum, substansi dari perbuatan hukum, dan maksud tujuan dari perbuatan hukum tersebut.¹⁰² Para pihak harus mengetahui mengenai tujuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang–Undang. Seperti adanya suatu perjanjian jual beli yang salah satu ketentuannya menjadikan narkoba sebagai objek yang

¹⁰¹ Subekti, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 19.

¹⁰² Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 116.

diperdagangkan, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang sebab memperbolehkan jual beli narkoba yang secara jelas dilarang oleh Undang-Undang.

Menurut doktrin, kesusilaan bersifat subjektif dan dinamis karena didasarkan pada nilai-nilai masyarakat disuatu tempat dan selalu berubah-ubah mengikuti perkembangan zaman. Nilai kesusilaan di suatu masyarakat A akan berbeda dengan nilai kesusilaan di masyarakat B. Sehingga bila ada kasus mengenai kausa yang melanggar kesusilaan penentuan melanggar atau tidak diserahkan kepada hakim yang mengadili perkara tersebut, sebab hanya hakim dapat menggali nilai-nilai yang hidup di masyarakat.¹⁰³

Undang-Undang tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai ketertiban hukum. Doktrin hukum muncul untuk mengakomodir mengenai pemaknai dari ketertiban hukum, beberapa doktrin mengajarkan bahwa ketertiban hukum adalah apabila perbuatan hukum tersebut melanggar atau bertentangan dengan dasar hidup yang fundamental dalam suatu tatanan hidup masyarakat. Secara luas ketertiban umum dapat dimaknai sebagai hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan umum seperti keamanan negara, keresahan dalam masyarakat, dan lain-lain serta dapat dikatakan termasuk dalam masalah ketatanegaraan.¹⁰⁴

Pada Pasal 1320 KUHPerdara memiliki dua unsur yakni unsur subjektif dan objektif. Unsur subjektif adalah yang berkaitan dengan kesepakatan dan

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 120.

¹⁰⁴ Wirjono Projodikoro, hlm. 39 sebagaimana dikutip oleh J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 346.

kecakapan para pihak.¹⁰⁵ Sedangkan unsur objektif berkaitan dengan objek dan kausa. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya unsur subjektif dan objektif memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.

Bila unsur subjektif tidak terpenuhi akan berimplikasi terhadap perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya namun, bila tidak dimintakan pembatalannya perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak. Salah satu pihak harus mengajukan gugatan ke pengadilan bila ingin melakukan pembatalan.¹⁰⁶ Akibat hukumnya perjanjian yang semula ada sejak diputusnya oleh pengadilan dianggap batal.

Berbeda halnya dengan akibat hukum bila unsur objektif tidak terpenuhi akan berakibat hukum bahwa perjanjian batal demi hukum (*null and void*) sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada. Salah satu pihak tidak perlu melakukan gugatan ke pengadilan. Pada dasarnya bila syarat hal tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi secara otomatis perjanjian dianggap tidak pernah ada.

D. Asas–Asas dalam Perjanjian

1. Asas Konsensualisme

Hukum perjanjian atau kontrak menganut asas konsensualisme atau kesepakatan. Bahwa sesungguhnya suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, sehingga sejak dicapai kata sepakat para

¹⁰⁵ J. Satrio, *Dari Perjanjian, Buku I...*, Op.Cit., hlm.163.

¹⁰⁶ Hardjian Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 45.

pihak memiliki hak dan kewajiban.¹⁰⁷ Namun bagi perjanjian yang bersifat riil harus diikuti dengan penyerahan barang agar dapat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract* dapat dimaknai sebagai asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat dan menentukan sendiri kontrak yang disepakati. Asas kebebasan berkontrak merupakan perwujudan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Kebebasan berkontrak ini memiliki batasan yakni tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Penerapan asas ini memberikan tempat yang penting bagi berlakunya asas konsensual, yang mengindikasikan adanya keseimbangan kepentingan, keseimbangan dalam pembagian beban resiko, dan keseimbangan posisi tawar (*bargaining position*).¹⁰⁸ Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa ruang lingkup kebebasan berkontrak meliputi:¹⁰⁹

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat kontrak;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat kontrak;
- c. Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari kontrak yang akan dibuatnya;

¹⁰⁷ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 30-31.

¹⁰⁸ Clive M Schmitthoff, *Comercial Law in a Changing Economic Climate*, Sweet and Maxwel London, 1981, hlm. 22. Sebagaimana dikutip Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15

¹⁰⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Asas Kebebasan Berkontrak dan Pelindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47.

- d. Kebebasan untuk menentukan objek kontrak;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu kontrak;
- f. Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

3. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak

Secara teoritik masyarakat di negara-negara *civil law* menganut pemahaman bahwa janji itu mengikat para pihak. Hal ini melatar belakangi lahirnya asas *pacta sun servanda* yang dapat dipahami bahwa orang harus mematuhi janjinya dan kesepakatan para pihak mengikat seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.¹¹⁰

Adanya janji yang timbul kemauan diantara para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Timbulnya kemauan diantara para pihak akan memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan akibat hukum yang akan timbul dikemudian hari. Adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan tersebut menimbulkan kekuatan mengikatnya perjanjian sebagaimana layaknya Undang-Undang (*pacta sun servanda*).¹¹¹

Apa yang dinyatakan oleh para pihak dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi pokok kekuatan mengikatnya perjanjian. Bahwa menurut Ridwan Khairandy, perjanjian ini akan selalu mengikat para pihak sepanjang keadaan tidak berubah, kecuali apabila terdapat suatu keadaan yang berubah karena prestasi sangat sukar untuk

27. ¹¹⁰ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak ...*, *Op.Cit.*, hlm.

¹¹¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontak ...*, *Op.Cit.*, hlm. 91.

dilaksanakan, para pihak tidak harus patuh terhadap perjanjian tersebut (*rebus sic stantibus*). Hal ini didasarkan pada:

“A contract is binding only as long as far as (literally), matters remain the same as they were at the time of conclusion of the contract. It is obvious that such a proviso, if broadly interpreted, can be used to erode the binding nature of contractual promises very substantially; not surprisingly, therefore, the clause doctrine fell in to oblivion in the lead 18th and 19th century.”¹¹²

Klausula *rebus sic stantibus* ialah suatu perubahan keadaan dalam kontrak yang disebabkan karena ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam kontrak berubah, hal ini disebabkan oleh kesulitan yang sangat ekstrim bagi salah satu pihak untuk memenuhi kontrak yang diperjanjikan dan bukan disebabkan karena ketidakmampuan dalam pelaksanaan kontrak tersebut.¹¹³ Di dalam *The Principles of European contract law (PECL) section (3) of article 6:111*, menjelaskan bahwa para pihak memiliki kewajiban untuk melakukan negosiasi ulang (*renegotiate*) dalam hal adanya kegagalan dalam kewajibannya, serta memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk merubah atau mengakhiri suatu kontrak, apabila bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dan itikad baik.¹¹⁴

Pengaktualisasian klausula *rebus sic stantibus* hanya dapat digunakan untuk suatu keadaan tertentu. Para pihak tidak dapat dengan mudah

¹¹² Reinhard Zimmermann, *The Law of Obligations Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press, New York, 1996, hlm. 579.

¹¹³ Giorgio Gogiasvili, Clausula Rebus Sic Stantibus, Dynamics and Statics in Law, *Georgian Law review* No.9, 2006, hlm. 109, <http://isjn.or.id>, diakses 8 Maret 2016 Sebagaimana yang dikutip oleh Suherman, “Perkembangan Asas *Rebus Sic Stantibus* (Perubahan Keadaan yang Fundamental) dalam Hukum Positif Di Indonesia”, *Jurnal Yuridis*, Vol 3 No. 1 juni 2016, hlm. 2.

¹¹⁴ Gattopardo and Luchino Visconti, Rebus Sic Stantibus: A Comparative Analysis For International Arbitration, <http://ssrn.com/abstract=2103641>, hlm.3, diakses pada tanggal 13 Oktober 2014, Pkl. 15.30 sebagaimana yang dikutip oleh Suherman, “Perkembangan Asas *Rebus Sic Stantibus* (Perubahan Keadaan yang Fundamental) dalam Hukum Positif Di Indonesia”, *Jurnal Yuridis*, Vol 3 No. 1 juni 2016, hlm. 2.

menjadikan klausula *rebus sic stantibus* sebagai alasan pembenar dalam menjalankan perjanjian. Hal tersebut mengingat bahwa dalam menerapkan *rebus sic stantibus* terkadang masih menimbulkan kekaburan didalam pelaksanaannya.

Bahwa pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan dengan tegas bahwa suatu perjanjian yang dibuat sah berlaku seperti Undang-Undang dapat dimaknai sebagai, kata “sah” berarti sepanjang perjanjian yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak dibatalkan oleh salah satu pihak maupun tidak batal demi hukum. Disisi lain, kata “berlaku sebagai undang-undang” memiliki arti mengikat para pihak yang menutup perjanjian, seperti Undang-Undang juga mengikat para pihak terhadap Undang-Undang yang berlaku.¹¹⁵ Dengan demikian, pihak ketiga diluar perjanjian tidak akan terikat sepanjang tidak ikut memperjanjikan.

4. Asas Itikad Baik

Definisi mengenai itikad baik hingga saat ini belum mencapai kesepakatan dari para ahli hukum diseluruh dunia. Pada dasarnya penjelasan mengenai itikad baik tidak diatur dalam Undang-Undang. Istilah itikad baik merupakan suatu istilah yang abstrak yang berkaitan dengan pikiran manusia dan sulit untuk dapat dirumuskan menjadi suatu pengertian.

Tidak adanya keseragaman definisi mengenai itikad baik menyebabkan pro dan kontra dikalangan masyarakat yang disebabkan banyak masyarakat tidak mengetahui tolok ukur dan fungsi dari itikad baik tersebut. Hal tersebut berimbas kepada makna, tolok ukur dan fungsi dari itikad baik yang lebih

¹¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 358.

banyak disandarkan pada sikap atau pandangan hakim yang ditentukan secara kasus demi kasus.¹¹⁶

Doktrin itikad baik berasal dari Romawi. Hukum kontrak di Romawi mengalami evolusi yang cukup panjang. Pada mulanya hukum Romawi hanya mengenal *iudicia stricti iuris*, yakni kontrak yang lahir dari perbuatan menurut hukum (*negotium*) yang secara ketat dan formal mengacu ke *ius civile*. Apabila hakim menghadapi kasus kontrak semacam itu, ia harus memutuskannya sesuai dengan hukum. Hakim terikat kepada apa yang secara tegas dinyatakan dalam kontrak (*express term*). Berikutnya berkembang *iudicia bonae fidei*. Perbuatan hukum yang didasarkan *iudicia bonae fidei* disebut *negotia bonae fidei*. Konsep *negotia* berasal dari *ius gentium* yang mensyaratkan pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak harus sesuai dengan itikad baik.¹¹⁷

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mewajibkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Secara sempit, asas itikad baik dapat dipahami sebagai suatu asas yang harus dilaksanakan para pihak dalam melakukan perjanjian yang didasarkan para kepercayaan, kejujuran, kepatutan, keadilan, kepantasan dan rasional.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua yakni asas itikad baik yang bersifat subjektif dan objektif. Asas itikad baik yang bersifat subjektif didasarkan kepada nilai kejujuran sedangkan asas itikad baik yang bersifat objektif

¹¹⁶ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *Loc.Cit.*,

¹¹⁷ *Ibid.*, hlm. 132.

didasarkan kepada nilai keadilan dan kepatutan. Kedua sifat tersebut harus dilaksanakan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang memberikan pemahaman bahwa seseorang yang melakukan dan atau membuat kontrak dilakukan untuk kepentingan perseorangan saja. Asas kepribadian merupakan perwujudan dari Pasal 1315 KUHPerdota dan Pasal 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota mengatur mengenai seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Dapat dipahami bahwa mengikatkan diri dalam Pasal 1315 KUHPerdota, ditujukan untuk memikul kewajiban–kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji, ditujukan pada memperoleh hak–hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu¹¹⁸. Perjanjian yang lahir hanya akan mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan tidak mengikat pihak lain.

Sejalan dengan Pasal 1315 KUHPerdota, Pasal 1340 KUHPerdota menegaskan kembali mengenai asas kepribadian suatu perjanjian. Pasal 1340 KUHPerdota menyebutkan janji untuk pihak ketiga sebagai satu–satunya kemungkinan bagi seorang pihak ketiga untuk memperoleh suatu manfaat dari suatu perjanjian.¹¹⁹ Pada dasarnya setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian atau melakukan perbuatan hukum apapun yang dikehendakinya dan orang lain tidak dapat mencampuri ataupun menghalang–halangi.

¹¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian ...*, *Op.Cit.*, hlm. 29.

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm. 33.

Asas kepribadian ini dikecualikan untuk Pasal 1316 KUHPPerdata yang memperbolehkannya perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga. Pasal 1316 KUHPPerdata dikenal juga dengan perjanjian garansi.¹²⁰ Kata-kata mengenai “meskipun demikian” menjadi tolok ukur yang mendasar untuk dikecualikannya Pasal 1316 KUHPPerdata.

E. Pembiayaan Multiguna dan Pembiayaan Konsumen

1. Pembiayaan Multiguna

Pembiayaan multiguna saat ini menjadi suatu pembiayaan yang mendapatkan perhatian yang tinggi dari masyarakat Indonesia. Mayoritas masyarakat menyamakan pembiayaan multiguna dengan pembiayaan konsumen yang eksis keberadaannya. Namun, sebenarnya pembiayaan multiguna memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan pembiayaan konsumen pada umumnya.

Pembiayaan multiguna merupakan suatu inovasi baru dari pembiayaan kredit pada umumnya. Pembiayaan multiguna ini lebih berfokus kepada pembiayaan untuk benda dan/atau jasa yang diperuntukkan untuk kebutuhan hidup semata. Secara harfiah pengertian mengenai pembiayaan multiguna diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Pembiayaan multiguna yakni:¹²¹

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 31.

¹²¹ Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

“Pembiayaan Multiguna adalah pembiayaan barang dan/atau jasa yang diperlukan oleh debitur untuk pemakaian/konsumsi dan bukan untuk keperluan usaha atau aktivitas produktif dalam jangka waktu yang diperjanjikan.”

Dari pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan multiguna diperuntukkan untuk debitur yang membeli benda bergerak dan/atau menggunakan jasa untuk digunakan sendiri dan/atau untuk memenuhi kebutuhannya sendiri serta tidak dijadikan untuk keperluan usaha. Pada pembiayaan multiguna dikenal adanya bunga, yang merupakan sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh debitur kepada perusahaan pembiayaan dengan besaran yang telah disepakati akibat adanya perjanjian pembiayaan yang timbul diantara para pihak. Selain itu, pembiayaan multiguna hanya dapat dilaksanakan dengan menggunakan beberapa cara seperti yang telah diatur oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, yakni:

- a. Sewa Pembiayaan;
- b. Pembelian dengan Pembayaran secara Angsuran;
- c. Fasilitas Dana; dan/atau
- d. Pembiayaan lain setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan.

Finance lease atau sewa pembiayaan merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang oleh perusahaan pembiayaan untuk digunakan debitur selama jangka waktu tertentu, yang mengalihkan secara substansial manfaat dan risiko atas barang yang dibiayai.¹²² Pembiayaan

¹²² Pasal 1 angka 5 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

multiguna dengan sewa pembiayaan ini mengatur bahwa objek transaksi dimiliki oleh perusahaan pembiayaan dan objek transaksi dikuasai oleh debitor. Pada perjanjian pembiayaan multiguna dengan cara sewa pembiayaan harus mencantumkan bahwa debitor dilarang menyewakan objek yang diperjanjikan serta dalam perjanjian harus memuat nilai simpanan jaminan (*security deposit*).

Pembelian dengan pembayaran secara angsuran ialah kegiatan pembiayaan barang dan/atau jasa yang dibeli oleh debitor dari penyedia barang dan/atau jasa dengan pembayaran secara angsuran.¹²³ Pada cara pembiayaan multiguna dengan model ini, objek yang diperjanjikan dimiliki oleh debitor. Pengadaan jasa dapat dilaksanakan berupa jasa kesehatan, pendidikan, ibadah, rekreasi dan jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

Cara pembiayaan multiguna berikutnya adalah fasilitas dana, fasilitas dana yakni pembiayaan barang dan/atau jasa yang disalurkan secara langsung kepada debitor untuk pemakaian/konsumsi dan bukan untuk keperluan usaha atau aktivitas produktif dalam jangka waktu yang diperjanjikan.¹²⁴ Pada pembiayaan multiguna dengan cara fasilitas dana dalam perjanjian harus memuat tujuan kebutuhan pembelian barang dan/atau jasa. Perusahaan pembiayaan untuk dapat melakukan pembiayaan multiguna dengan fasilitas dana harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16

¹²³ Pasal 1 angka 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

¹²⁴ Pasal 1 ayat (14) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

POJK No 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Adanya pembiayaan multiguna harus didahului dengan lahirnya perjanjian pembiayaan multiguna. Pada dasarnya perjanjian dalam pembiayaan multiguna memiliki makna yang sama dengan perjanjian pada umumnya, namun perjanjian pembiayaan multiguna memiliki ketentuan-ketentuan teknis telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Perjanjian pembiayaan pada dasarnya wajib dilakukan dalam bentuk tertulis.¹²⁵ Kewajiban pembuatan perjanjian secara tertulis akan memudahkan para pihak untuk mendasarkan prestasi yang dilakukannya serta juga berfungsi sebagai bukti tertulis adanya perjanjian yang dilakukan para pihak. Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, perjanjian pembiayaan harus memenuhi:¹²⁶

- a. jenis kegiatan usaha dan cara pembiayaan;
- b. nomor dan tanggal perjanjian pembiayaan;
- c. identitas para pihak, termasuk pihak lain yang melakukan kerja sama pembiayaan dengan Perusahaan Pembiayaan (jika ada);
- d. barang atau jasa yang dibiayai;
- e. tujuan pembiayaan;
- f. nilai barang atau jasa yang dibiayai;
- g. jumlah piutang dan nilai angsuran pembiayaan;
- h. jangka waktu pembiayaan;
- i. tingkat suku bunga pembiayaan;

¹²⁵ Pasal 33 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

¹²⁶ Pasal 34 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

- j. agunan termasuk penyimpanan bukti kepemilikan atas agunan (jika ada);
- k. rincian biaya terkait dengan pembiayaan terdiri atas:
 1. biaya survei (jika ada);
 2. biaya asuransi (jika ada);
 3. biaya penjaminan (jika ada);
 4. biaya pembebanan agunan; (jika ada);
 5. biaya provisi (jika ada);
 6. biaya notaris (jika ada); dan/atau
 7. biaya lain (jika ada);
- l. klausul pembebanan jaminan fidusia, hak tanggungan, atau hipotek secara jelas, apabila terdapat pembebanan agunan dalam kegiatan pembiayaan;
- m. mekanisme apabila terjadi perselisihan dan pemilihan tempat penyelesaian perselisihan;
- n. ketentuan pemberian peringatan dalam hal Debitur wanprestasi;
- o. ketentuan eksekusi agunan dalam hal Debitur wanprestasi;
- p. ketentuan penjualan agunan dalam hal Debitur wanprestasi (jika ada);
- q. ketentuan mengenai mekanisme pelunasan piutang pembiayaan dan pengembalian uang kelebihan dari hasil penjualan agunan atau klaim asuransi disertai dengan jangka waktu dalam hal Perusahaan Pembiayaan melakukan mitigasi risiko dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf b dan huruf c;
- r. ilustrasi pembagian pokok piutang pembiayaan, bunga, dan *outstanding* pokok pembiayaan;
- s. ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak; dan
- t. ketentuan mengenai denda.

Pengaturan mengenai perjanjian pembiayaan multiguna tunduk terhadap Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Pada dasarnya adanya ketentuan yang harus dimuat dalam perjanjian pembiayaan multiguna merupakan suatu upaya hukum untuk melindungi kreditor dan debitor. Selain itu, pembiayaan multiguna memudahkan masyarakat mendapatkan pinjaman kredit untuk menunjang kebutuhan hidupnya.

Pada dasarnya perjanjian pembiayaan memiliki syarat yang sama dengan perjanjian pada umumnya namun dalam perjanjian pembiayaan prestasi di dalamnya lebih spesifik yakni debitor harus melakukan pelunasan utang

dengan cara angsuran. Perusahaan pembiayaan sebagai kreditor berkewajiban untuk memberikan dana sesuai dengan jumlah yang disetujui dan atas prestasinya perusahaan pembiayaan berhak untuk memperoleh pelunasan dana dan bunga dari debitor sebagai kontraprestasi.¹²⁷ Untuk dapat memahami lebih lanjut mengenai pembiayaan multiguna, berikut unsur-unsur dalam pembiayaan multiguna yakni:

a. Perusahaan pembiayaan

Perusahaan pembiayaan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan barang dan/atau jasa.¹²⁸ Setelah adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan kewenangan perusahaan pembiayaan semakin diperluas karena tidak hanya dapat melakukan pembiayaan dalam bidang barang saja melainkan juga dapat dalam bidang jasa. Kegiatan perusahaan pembiayaan juga diperluas dari yang sebelumnya hanya untuk kegiatan Perusahaan Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen, dan/atau usaha Kartu Kredit¹²⁹, namun sekarang juga meliputi kegiatan pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna dan/atau kegiatan usaha pembiayaan lain

¹²⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Pembiayaan Nasional Indonesia*, Edisi kedua, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 64-65.

¹²⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

¹²⁹ Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 tentang Perusahaan Pembiayaan.

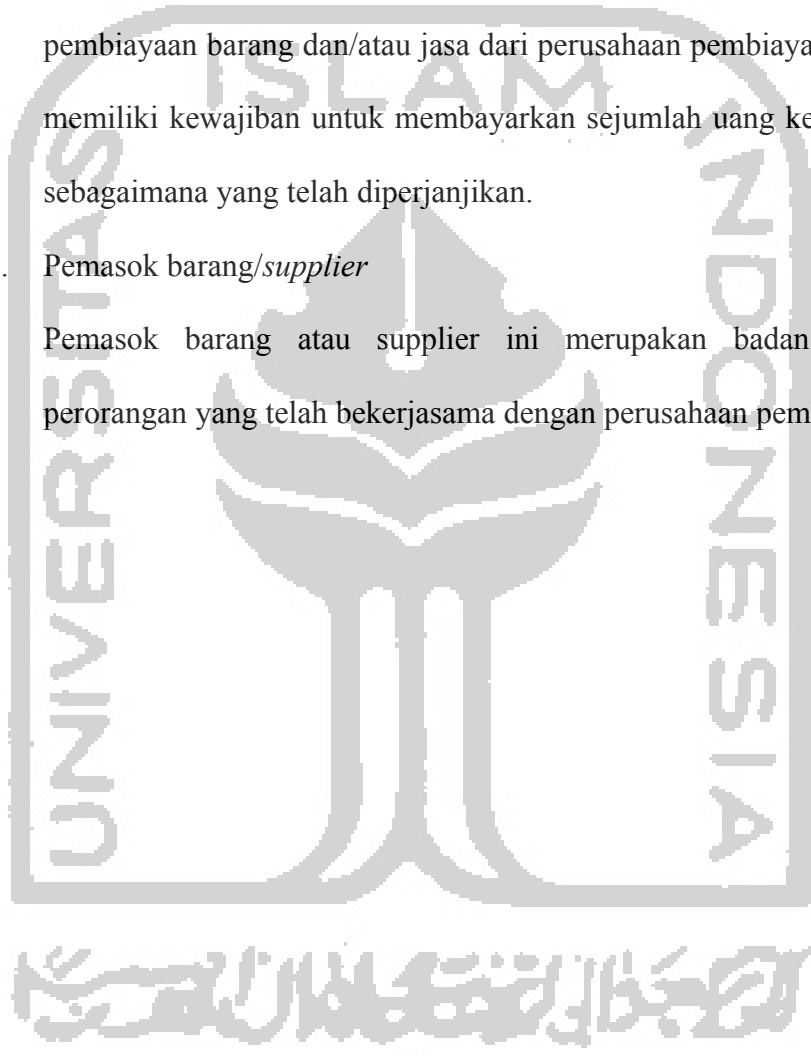
berdasarkan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.¹³⁰ Perusahaan pembiayaan dalam pembiayaan bertindak sebagai kreditor.

b. Debitor

Debitor ialah badan usaha atau orang perseorangan yang menerima pembiayaan barang dan/atau jasa dari perusahaan pembiayaan.¹³¹ Debitor memiliki kewajiban untuk membayarkan sejumlah uang kepada kreditor sebagaimana yang telah diperjanjikan.

c. Pemasok barang/*supplier*

Pemasok barang atau *supplier* ini merupakan badan usaha atau perorangan yang telah bekerjasama dengan perusahaan pembiayaan.



¹³⁰ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

¹³¹ Pasal 1 angka 19 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

d. Barang dan/atau jasa

Barang dalam pembiayaan multiguna ini merupakan barang yang bergerak maupun tidak bergerak untuk kebutuhan konsumtif debitur dan tidak untuk dijadikan kegiatan produksi maupun distribusi. Berdasarkan pada penjelasan Pasal 1 huruf b pembiayaan jasa dapat dilakukan dalam bidang kesehatan, pendidikan, ibadah, rekreasi dan jasa lainnya. Barang dan/atau jasa ini tentunya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusuilaan, dan ketertiban umum.

e. Jangka waktu tertentu

Jangka waktu ketika debitur dapat melakukan pengembalian dana kepada kreditor sebagaimana atas kesepakatan diantara para pihak.

f. Perjanjian pembiayaan multiguna

Perjanjian pembiayaan multiguna dengan tunduk kepada ketentuan umum Pasal 1320 KUHPdata dan terkhusus pada ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

2. Pembiayaan Konsumen

Pembiayaan konsumen (*consumer finance*) merupakan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan konsumen dapat dilakukan oleh lembaga keuangan non perbankan yakni dalam bentuk perusahaan pembiayaan. Pembiayaan konsumen dibutuhkan oleh pengguna dana untuk

memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut.¹³²

Pembiayaan konsumen merupakan penerjemahan dari bahasa Inggris yang disebut dengan istilah *consumer finance*. Pembiayaan konsumen pada hakikatnya sama saja dengan kredit konsumen (*consumer credit*). Perbedaan terletak pada lembaga yang memberikan pembiayaan. Pada pembiayaan konsumen, biaya yang diberikan kepada konsumen berasal dari perusahaan pembiayaan (*financing company*). Sedangkan kredit konsumen (*consumer credit*) biaya yang diberikan kepada nasabah berasal dari bank.¹³³ Namun demikian pengertian kredit konsumsi sebenarnya secara substansi sama saja dengan pembiayaan konsumen, yaitu:¹³⁴

Kredit yang diberikan kepada konsumen-konsumen guna pembelian barang-barang konsumsi dan jasa-jasa seperti yang dibedakan dari pinjaman-pinjaman yang digunakan untuk tujuan-tujuan produktif atau dagang. Kredit yang demikian itu dapat mengandung risiko yang lebih besar daripada kredit dagang biasa: maka dari itu, biasanya kredit itu diberikan dengan tingkat bunga yang lebih tinggi.

Menurut Kasmir, pembiayaan konsumen merupakan suatu pinjaman yang diberikan oleh suatu perusahaan kepada debitor untuk pembelian barang dan jasa yang akan langsung dikonsumsi oleh konsumen, dan bukan untuk tujuan produksi atau distribusi.¹³⁵ Perusahaan yang memberikan pembiayaan diatas, disebut perusahaan pembiayaan konsumen (*Customer Finance*

¹³² M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2012, hlm. 264.

¹³³ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Garafika, Jakarta, 2009, hlm. 95.

¹³⁴ Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 205.

¹³⁵ Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 23.

Company). Kasmir memperluas pembiayaan konsumen yang tidak terbatas pada barang saja namun juga terhadap jasa.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, mengatur bahwa (*Consumers Finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden tersebut, pembiayaan konsumen hanya dapat dilakukan oleh lembaga pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif dari konsumen. Pembiayaan konsumen hanya sebatas untuk memberikan pembiayaan kepada konsumen tidak diperkenankan untuk kegiatan usaha.

Pengertian pembiayaan konsumen (*Consumer Finance*) yang diatur dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 selaras dengan pengertian pembiayaan konsumen pada Pasal 1 huruf g Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan. Bahwa kedua peraturan tersebut menegaskan pembiayaan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif dari pihak lain yang membutuhkan serta menghendaki untuk mengembalikan dana dengan mengangsur. Secara lebih khusus Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan mengatur bahwa pembiayaan konsumen dapat dilakukan untuk kegiatan pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan alat-alat rumah tangga, pembiayaan barang-barang elektronik dan pembiayaan perumahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (2).

Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati berpendapat bahwa pembiayaan konsumen terdiri dari unsur-unsur:¹³⁶

- a. Subjek merupakan pihak-pihak yang terkait dalam hubungan hukum pembiayaan konsumen, yakni perusahaan pembiayaan konsumen (kreditor), konsumen (debitor), dan penyedia barang (pemasok atau *supplier*).
- b. Objek merupakan barang bergerak keperluan konsumen yang akan dipakai untuk keperluan hidup atau keperluan rumah tangga, seperti televisi, kulkas, mesin cuci, kendaraan, alat-alat dapur, dan perabot rumah tangga.
- c. Perjanjian merupakan suatu perbuatan persetujuan pembiayaan yang diadakan antara perusahaan pembiayaan konsumen dan konsumen, serta jual beli antara pemasok dan konsumen. Perjanjian didukung oleh dokumen – dokumen.
- d. Hubungan hak dan kewajiban yakni perusahaan pembiayaan konsumen wajib membiayai harga pembelian barang yang diperlukan konsumen dan membayarnya secara tunai kepada pemasok. Konsumen wajib membayar secara angsuran kepada perusahaan pembiayaan konsumen, dan pemasok wajib menyerahkan kepada konsumen.
- e. Jaminan terdiri dari jaminan utama, jaminan pokok, dan jaminan tambahan.

¹³⁶ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati sebagaimana yang dikutip oleh Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Garafika, Jakarta, 2009, hlm. 96–97.

Pembiayaan dalam konsumen yang melibatkan beberapa pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang terikat. Hak dan kewajiban akan muncul akibat dari adanya hubungan hukum. Untuk dapat memahami hubungan hukum dalam pembiayaan konsumen berikut penjelasannya:

- a. Hubungan hukum antara perusahaan pembiayaan dengan konsumen (debitor)

Perusahaan pembiayaan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan barang dan/atau jasa.¹³⁷ Sedangkan debitor merupakan badan usaha atau orang perseorangan yang menerima pembiayaan barang dan/atau jasa dari Perusahaan Pembiayaan.¹³⁸

Hubungan hukum antara perusahaan pembiayaan (kreditor) dan konsumen (debitor) merupakan hubungan hukum kontraktual yang tunduk terhadap Pasal 1320 KUHPerdara.

Hubungan hukum yang timbul antara pihak perusahaan dan konsumen timbul setelah terjadi kesepakatan diantara para pihak. Secara yuridis para pihak akan terikat dan akan memikul hak dan kewajiban yang akan timbul dikemudian hari. Selain itu, para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.¹³⁹

¹³⁷ Pasal 1 angka 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

¹³⁸ Pasal 1 angka 19 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

¹³⁹ Sunaryo, *Op.Cit.*, hlm. 106–107.

Bahwa pihak perusahaan pembiayaan (kreditor) memiliki kewajiban untuk memberikan sejumlah uang untuk pembelian sesuatu barang konsumsi, sedangkan konsumen (debitor) berkewajiban untuk membayarkan kembali uang tersebut secara mengangsur atau mencicil kepada perusahaan pembiayaan. Hubungan kontraktual antara pihak perusahaan pembiayaan dan konsumen adalah sejenis perjanjian kredit. Oleh karenanya, ketentuan-ketentuan tentang perjanjian kredit di dalam KUHPerdara dapat diberlakukan, sementara ketentuan perkreditan yang diatur dalam peraturan perbankan secara yuridis formal tidak berlaku berhubung pihak perusahaan pembiayaan bukan pihak bank sehingga tidak tunduk kepada peraturan perbankan.¹⁴⁰

Konsekuensi yuridis dari perjanjian pembiayaan tersebut, setelah seluruh kontrak disepakati dan ditandatangani, dana dapat cair dan barang akan diserahkan kepada pihak konsumen. Pada umumnya, benda yang dibeli akan bebani jaminan fidusia. Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan oleh perusahaan pembiayaan dengan menjadikan benda yang dibeli dibebani jaminan fidusia.

Selain ada kewajiban, hak akan timbul pada perusahaan pembiayaan berupa menerima pembayaran kembali dana (kreditr) secara angsuran sampai lunas dari konsumen. Hak konsumen yang akan timbul berupa menerima pembiayaan dalam bentuk dana (kredit) sejumlah uang yang dibayarkan secara tunai kepada pemasok untuk pembelian barang yang

¹⁴⁰ Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan ...*, Op.Cit., hlm. 209.

dibutuhkan konsumen.¹⁴¹ Hak dan kewajiban akan melekat para para pihak yang menjalankan perjanjian pembiayaan.

b. Hubungan hukum antara konsumen (debitor) dengan pemasok (*supplier*)

Hubungan hukum antara konsumen dengan pemasok merupakan hubungan jual beli dengan syarat. Pemasok sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli memberlakukan syarat berupa harga yang akan dibayarkan dilakukan oleh perusahaan pembiayaan.¹⁴² Syarat tersebut dapat dimaknai bahwa apabila perusahaan pembiayaan tidak melakukan pembayaran maka perjanjian jual beli akan batal.

c. Hubungan hukum antara perusahaan pembiayaan dengan pemasok (*supplier*)

Perusahaan pembiayaan dan pemasok pada dasarnya tidak memiliki suatu hubungan hukum yang khusus. Perusahaan pembiayaan hanya sebagai pihak ketiga yang turut terikat dalam perjanjian pembiayaan konsumen untuk menyediakan dana yang akan digunakan dalam perjanjian jual beli antara pemasok dengan konsumen. Oleh karenanya, apabila perusahaan pembiayaan wanprestasi dalam menyediakan dananya, sementara perjanjian jual beli telah berlangsung antara konsumen dengan pemasok maka perjanjian jual beli bersyarat akan batal, sehingga konsumen dapat menggugat pihak pemberi dana karena wanprestasi.¹⁴³

¹⁴¹ Sunaryo, *Op.Cit.*, hlm. 107.

¹⁴² Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan ...*, *Op.Cit.*, hlm. 210.

¹⁴³ *Ibid.*, hlm. 211.

Unsur lain yang terkait dalam pembiayaan konsumen yakni adanya jaminan. Jaminan merupakan suatu benda yang dikuasai oleh perusahaan pembiayaan dengan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi prestasinya. Jaminan dalam pembiayaan konsumen terdiri dari:

a. Jaminan Utama

Pembiayaan konsumen merupakan salah satu bentuk dari kredit, jaminan utama dalam pembiayaan konsumen yakni kepercayaan dari perusahaan pembiayaan kepada konsumen. Bahwa pihak konsumen dapat dipercaya dan sanggup membayar secara berkala (mengangsur) hingga lunas atas pembiayaan yang telah diterimanya. Perusahaan pembiayaan juga menerapkan prinsip umum dalam perkreditan berupa 5C (*collateral, capacity, character, capital, condition of economy*).¹⁴⁴

b. Jaminan Pokok

Jaminan pokok yang diberlakukan dalam perjanjian pembiayaan yakni berupa barang yang dibeli dengan dana yang sudah dari perusahaan pembiayaan. Jika dana yang berasal dari perusahaan pembiayaan digunakan untuk membeli mobil, maka mobil yang bersangkutan menjadi jaminan pokok. Pada umumnya, jaminan tersebut dibuat dalam bentuk *fiduciary transfer of ownership* (fidusia). Oleh karena diberlakukannya hak fidusia maka segala dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan barang yang bersangkutan akan dipegang oleh pihak perusahaan pembiayaan hingga angsuran dilunasi oleh konsumen.¹⁴⁵

¹⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 212.

¹⁴⁵ Sunaryo, *Op.Cit.*, hlm. 105.

c. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan yang diterapkan dalam perjanjian pembiayaan konsumen pada umumnya berupa pengakuan utang (*promissory notes*) atau kuasa menjual barang, dan *assignment of proceed (cessie)* dari asuransi. Disamping itu, pada umumnya dimintakan “persetujuan istri/suami” untuk konsumen pribadi dan persetujuan komisaris/RUPS untuk konsumen perusahaan.¹⁴⁶

Bila diamati pembiayaan multiguna dengan pembiayaan konsumen memiliki banyak perbedaan, namun secara garis besar pembiayaan multiguna dengan pembiayaan konsumen memiliki banyak persamaan. Persamaan tersebut terletak pada pembiayaan ditujukan hanya untuk kebutuhan konsumtif saja, para pihak yang terlibat, jangka waktu dalam perjanjian, jaminan yang diberlakukan, dan adanya bunga dalam pembiayaan. Pembiayaan multiguna merupakan perluasan inovasi dari pembiayaan konsumen.

F. Aspek Hukum Islam mengenai Akad dan Pembiayaan

1. Pengertian Akad

Setidaknya terdapat dua istilah di dalam Al-Qur'an yang berhubungan dengan perjanjian, yakni *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa berarti ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) berarti menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi

¹⁴⁶ *Ibid.*

seperti sutas tali yang satu.¹⁴⁷ Kata *al-‘ahdu* terdapat dalam Q.S Al-Maidah (5) : 1, yang berisi bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al-‘aqdu* ini dapat dipersamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUHPdata.¹⁴⁸ Sedangkan istilah *al-‘ahdu* dapat dipersamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yakni suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.¹⁴⁹

Bahasa Arab menggunakan kata kerja untuk menderivasi suatu makna kata benda *firm belief* atau *resolution*. Mereka mengatakan “dia terikat kontrak” atau “dia terikat sumpah”. *Aqd* juga dapat dimaknai sebagai “hubungan”, yakni hubungan penawaran (*ijab*) dengan penerimaan (*qabul*).¹⁵⁰ Penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang sangat penting di dalam suatu perjanjian. *Aqd* pada dasarnya merupakan sebuah janji atau serangkaian janji yang dapat dipertahankan di hadapan pengadilan.¹⁵¹

Menurut para sarjana hukum Islam, *‘aqd* memiliki dua makna yakni secara umum dan khusus. Makna umum menurut Mazhab Maliki, Mazhab Syafii, dan Mazhab Hambali, maknanya mencakup apakah seseorang yang berbuat sesuatu itu berupa perbuatan sepihak seperti dalam pemberian yang bertimbal balik (*bilateral*) seperti jual – beli, sewa – menyewa, dan keagenan.

Makna ini mencakup suatu ikatan dari satu orang atau dua orang. Oleh

¹⁴⁷ Ghufron A. Mas’adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Ctk. Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 75.

¹⁴⁸ Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, sebagaimana yang dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 247–248.

¹⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 248.

¹⁵⁰ Ridwan Khairany, *Hukum Kontrak ...*, *Op.Cit.*, hlm. 64.

¹⁵¹ *Ibid.*, hlm. 65.

karenanya, *'aqd* juga dapat dimaknai sebagai petukaran perjanjian diantara dua pihak atau lebih, atau suatu pertukaran janji untuk suatu perbuatan antara dua pihak atau lebih. Pertukaran ini menghasilkan suatu ikatan untuk berbuat (atau tidak berbuat) sesuatu.¹⁵²

Secara khusus, *'aqd* adalah komitmen yang menghubungkan penawaran dan penerimaan. *'aqd* pada dasarnya merupakan sebuah janji atau seperangkat janji yang dapat dipertahankan di muka pengadilan. Bahwa janji merupakan kontrak. Dapat bermakna pula bahwa kontrak tidak mencakup ikatan kewajiban sosial (*social obligations*) seperti seseorang yang berjanji untuk datang berkunjung ke rumah orang lain. Kontrak dalam terminologi syariah dipahami sebagai kewajiban hukum dari salah satu pihak kepada pihak lainnya yang membuat kontrak.¹⁵³

Prof. Hasbi Ash Shiddieqy menyatakan akad sebagai suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menerapkan keridhaan antara kedua belah pihak.¹⁵⁴ Menurut Ahmad Azhar Basyir akad ialah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat – akibat hukum pada objeknya.¹⁵⁵ Keduanya berpendapat bahwa akad lahir karena adanya ijab dan qabul dari masing – masing pihak yang didasarkan pada *syara'*.

¹⁵² *Ibid.*

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalat*, Ctk. Kelima, Bulan Bintang, Jakarta, 1974, hlm. 33.

¹⁵⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm. 65.

Bila diamati, dari berbagai macam pendapat mengenai akad yang disampaikan oleh para ahli hukum Islam, akad memiliki beberapa karakteristik. *Pertama*, akad merupakan pertemuan antara ijab dan kabul yang akan memberikan akibat hukum. Akad tidak akan mungkin terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad merupakan keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul. *Kedua*, akad merupakan tindakan hukum dua pihak yang disebabkan karena pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. *Ketiga*, tujuan dari akad untuk melahirkan suatu akibat hukum. Dengan kata lain, tujuan akad merupakan maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.¹⁵⁶

Dengan demikian dapat disimpulkan akad merupakan perjanjian yang dibentuk dari ijab dan kabul yang akan menimbulkan kewajiban berprestasi pada para pihak. Ijab dan kabul dilakukan dengan keadaan yang bebas tanpa adanya paksaan. Terdapat kewajiban bagi pihak lain untuk menjalankan prestasinya dan terdapat pihak lain yang berhak menerima kontraprestasi begitu sebaliknya.

¹⁵⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ctk. Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 68–69.

2. Asas–Asas Akad dalam Islam

a. Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian islam dikenal dengan istilah *ibahah*. Asas ini pada dasarnya menyatakan bahwa orang dapat membuat transaksi atau mengadakan perjanjian apa pun sepanjang tidak ada ketentuan yang melarangnya.¹⁵⁷ Asas ini didasarkan pada maksim yang mengajarkan bahwa pada dasarnya sesuatu diperbolehkan kecuali ada ketentuan atau dalil yang melarangnya.¹⁵⁸

Asas kebebasan berkontrak dalam islam dibatasi oleh ketentuan syariah islam. Akad dibuat tidak boleh menandung unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan.¹⁵⁹ Para pihak yang melakukan perjanjian hendaknya memiliki rasa kerelaan yang tinggi.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme pada dasarnya menyatakan bahwa akad dalam perjanjian akan lahir setelah ada kata sepakat dari para pihak. Pada dasarnya kata sepakat tersebut tidak perlu di formalitaskan pada bentuk tertentu. Namun, dikecualikan pada *'aqdun shaki* yang mengatur bahwa perjanjian tidak hanya didasarkan pada kesepakatan saja namun juga harus dituangkan dalam bentuk–bentuk tertentu.¹⁶⁰

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)

¹⁵⁷ Ridwan Khairany, *Hukum Kontrak...*, *Op.Cit.*, hlm. 95.

¹⁵⁸ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 83.

¹⁵⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 49.

¹⁶⁰ Ridwan Khairany, *Hukum Kontrak ...*, *Op.Cit.*, hlm. 96.

Kebebasan berkontrak (*hurriyah*) dalam hukum islam mengajarkan bahwa para pihak dibolehkan untuk membuat perjanjian untuk menentukan isi perjanjian. Pembatasan dari asas ini adalah segala ketentuan – ketentuan yang diatur didalam Al – Qur’an dan sunah, seperti larangan perjanjian yang mengandung unsur riba dan *gharar*.¹⁶¹ Kebebasan berkontrak dilaksanakan dengan dua jalur yakni perbuatan kontrak sebagaimana difirmankan Allah melalui kebiasaan Nabi Muhammad dan prinsip larangan terhadap riba dan *gharar*.¹⁶²

d. Asas Janji itu Mengikat

Berdasarkan prinsip syariah, kontrak ialah suci dan melaksanakan kontrak adalah tugas suci seseorang.¹⁶³ Surat Al – Maidah ayat 1 (QS. 5:1) mewajibkan orang – orang yang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat (*Aufu bi al-Uqud*), perintah Allah ini menjadi dasar untuk setiap individu menjalankan perjanjiannya. Bahwa perjanjian dalam hukum islam mengandung konsekuensi hukum sebagai berikut:¹⁶⁴

- 1) Perjanjian di dalam hukum islam merupakan bagian dari perintah agama.

Perjanjian merupakan syariat yang merupakan hukum yang suci antara para pihak dan akibatnya hal ini dilindungi oleh agama dan sanksi terhadap manusia.

- 2) Perjanjian dalam hukum islam memiliki lebih banyak dasar dan lebih digunakan secara ekstensif daripada sistem hukum modern. Bahwa

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² *Ibid.*, hlm. 109.

¹⁶³ *Ibid.*, hlm. 113.

¹⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 117.

perjanjian lebih sering digunakan dalam islam untuk memberikan solusi atas masalah yang biasanya diselesaikan hukum sekuler dari karakter umum.

- 3) Perjanjian dalam islam merupakan sebuah faktor dari fleksibilitas dan kesesuaian (*adaptability*) dari hukum untuk perubahan pola hidup ekonomi dan sosial. Hukum yang dibuat oleh perjanjian akan menjaga pintu agar selalu terbuka untuk perubahan dan menjaga sistem stagnasi, fosilisasi, dan kerapuhan.

e. Asas Kemaslahatan

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hendaknya bertujuan untuk kemaslahatan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan yang memberatkan (*musyaqqah*). Apabila dikemudian hari dalam pelaksanaannya terjadi perubahan yang menimbulkan kerugian maka, para pihak dapat menyesuaikan batas-batas yang masuk akal agar menimbulkan kemaslahatan.

f. Asas Keseimbangan (*Mabda at – Tawazun fi al – Mu;awadhah*)

Para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian hendaknya memiliki kedudukan yang seimbang. Melalui asas ini, secara implisit mengartikan agar tidak terjadi ketimpangan kedudukan yang akan menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Islam mengajarkan bahwa semua orang memiliki kedudukan yang sama di depan hukum, sedangkan yang membedakan terletak pada ketaqwaannya.¹⁶⁵

g. Asas Keadilan (*Al – ‘Adalah*)

¹⁶⁵ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit.*, hlm. 50.

Asas ini dapat dimaknai agar para pihak dalam menentukan isi kontrak dan melaksanakan kontrak hendaknya berlaku adil. Para pihak menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang semestinya. Tidak diperkenankan adanya ketentuan–ketentuan yang menyebabkan pembagian hak dan kewajiban yang berat sebelah.

Dalam melaksanakan perjanjian para pihak harus melakukan dengan benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan serta dapat memenuhi semua kewajiban yang dipikul oleh masing–masing pihak. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak diperkenankan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak.¹⁶⁶

Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan ialah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan masyarakat lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam.¹⁶⁷ Sejalan dengan asas ini, para pihak dituntut untuk melakukan tindakan yang benar mengenai kehendak dan keadaan perjanjian yang para pihak sepakati serta memenuhi semua kewajibannya.

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ
وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ ﴿٢٩﴾

¹⁶⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Ctk. Pertama, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 33.

¹⁶⁷ Yusuf Wardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Didin Hafidhuddin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Shaleh Tamhid, Ctk. Pertama, Robbani Press, Jakarta, 1997, hlm. 396.

“Katakanlah:”Tuhanku menyuruh supaya berlaku adil.” QS Al-A’raaf

(7) : 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا كُوْنُوْا قَوَّٰمِيْنَ لِلّٰهِ شُهَدَآءَ بِالْقِسْطِ وَلَا
يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا اَعْدِلُوْا هُوَ
اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى وَاتَّقُوا اللّٰهَ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا
تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

“Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adilah, karena adil itu lebih dekat karena takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” QS Al – Maidah (5) : 8

h. Asas Kerelaan (*Al – Ridho*)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*.¹⁶⁸ Jika hal tersebut tidak terpenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil (*al-akl bil bathil*).¹⁶⁹ Unsur kerelaan dari para pihak menunjukkan keikhlasan dan itikad baik dari para pihak. Hal ini sejalan dengan QS An – Nisa (4) : 29 yang mengharuskan transaksi dilakukan dengan suka sama suka atau kerelaan.

¹⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Loc. Cit.*,

¹⁶⁹ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm, 37.

i. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash – Shidq*)

Kejujuran merupakan suatu hak yang fundamental dalam suatu perjanjian yang mengharuskan untuk dilakukan oleh para pihak. Jika kejujuran tidak dilaksanakan oleh para pihak maka akan mempengaruhi keabsahan dari perjanjian.¹⁷⁰ Dalam menjalankan perbuatan muamalat dapat dikatakan benar bila bermanfaat bagi pihak lain yang melakukan perikatan dan juga bagi masyarakat dan lingkungannya.¹⁷¹ Bila suatu perbuatan mendatangkan *mudharat* maka hal tersebut dilarang dalam *syara*’. Allah berfirman:



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar” QS Al-Ahzab (33) : 70

Sesungguhnya setiap muslim wajib untuk berkata benar dan tidak melebih-lebihkan. Terlebih dalam melakukan suatu perjanjian yang melibatkan pihak lain. Oleh karenanya faktor kepercayaan (*trust*) menjadi sesuatu yang esensial demi terlaksananya suatu perjanjian atau akad.¹⁷²

j. Asas Tertulis (*Al – Kitabah*)

¹⁷⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm. 34.

¹⁷¹ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Op.Cit.*, hlm. 37.

¹⁷² Abdul Ghofur Anshori, *Loc.Cit.*,

Perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan bukti bila terdapat persengketaan diantara para pihak. Bahwa dalam QS Al – Baqarah (2) : 282 – 283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar– benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak. Bahkan juga di dalam pembuatan perjanjian hendaknya juga di sertai adanya saksi–saksi (*syahdah*), *rahn* (gadai untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu.¹⁷³ Oleh karenanya, dapat ditarik kesimpulan bila terdapat subjek hukum yang hendak membuat perjanjian dianjurkan untuk dituangkan secara tertulis dan diperlukannya saksi–saksi.

3. Rukun Akad

Unsur–unsur dalam perjanjian disebut sebagai *arkan* (tunggal atau singular *rukun*).¹⁷⁴ Rukun merupakan unsur – unsur yang multak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat ialah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut. Rukun akad yang paling utama adalah ijab dan kabul.¹⁷⁵

a. Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidan*)

Para pihak yang membuat akad merupakan pihak – pihak yang akan terlibat dalam melakukan transaksi. Para pihak yang melakukan akad harus memenuhi beberapa persyaratan kelayakan agar suatu perjanjian dapat dianggap sah di depan hukum. Kelayakan tersebut terwujud dengan beberapa hal, seperti:¹⁷⁶

¹⁷³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm. 35.

¹⁷⁴ Ridwan Khaairandy, *Hukum Kontrak ...*, *Op.Cit.*, hlm. 68-69.

¹⁷⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm. 24.

¹⁷⁶ *Ibid.*, hlm 25.

- 1) Memiliki kemampuan untuk membedakan antara yang baik dan yang buruk. Harus dipastikan bahwa para pihak berakal, baligh, dan tidak dalam keadaan tercekal. Orang yang tercekal karena dianggap idiot atau bangkrut total, tidak sah melakukan perjanjian.
 - 2) Memiliki kebebasan untuk memilih. Bahwa sesungguhnya akad tidak akan sah bila dilakukan dibawah paksaan.
 - 3) Akad dapat dianggap berlaku bila tidak terdapat *khiyar* (hak pilih). Seperti *khiyar syarath* (hak pilih menetapkan persyaratan), *khiyar ar – ru'yah* (hak pilih dalam melihat) dan sejenisnya.
- b. Pernyataan kehendak dari pihak (*shigatul – ‘aqd*)

Pernyataan kehendak dari pihak terdiri dari ijab dan kabul. Bahwa ijab dan kabul merupakan representasi dari perizinan (*ridha*, persetujuan, *ar-ridha*, *toesremming*).¹⁷⁷ Ijab (penawaran) merupakan indikasi atau ekspresi dari keinginan untuk tetikat terhadap beberapa kewajiban. Sedangkan kabul merupakan suatu perbuatan atau tindakan yang menyetujui suatu usul, syarat dalam penawaran yang diajukan kepada dia.¹⁷⁸

Menurut mazhab Syafi'i dan mazhab Hambali, ijab dapat dipahami merupakan pernyataan yang lahir dari pihak pertama (dalam hal ini pihak yang memindahkan milik) meskipun muncul pernyataan itu kemudian.¹⁷⁹ Ijab disyaratkan harus jelas dan tegas maksud dan isinya. Pernyataan jelas dimaknai sebagai pernyataan yang dilakukan baik lisan, tulisan, maupun

¹⁷⁷ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 122.

¹⁷⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak ...*, *Op.Cit.*, hlm. 69.

¹⁷⁹ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 128.

isyarat harus dapat dipahami sebagai pernyataan yang dapat di terima pihak lain mengenai akad apa yang akan dilakukan.

Menurut jumbuh ulama, orang yang mengajukan ijab bebas untuk menarik kembali ijabnya selama belum lahir kabul dan sebelum majelis bubar. Bila majelis akad bubar dan belum ada kabul, maka ijab bubar bersama majelis akad. Hak untuk menarik kembali ijab sebelum lahir kabul dinamakan *khiyar* penarikan (*khiyar ar – ruju'*).¹⁸⁰

Kabul merupakan pernyataan kehendak yang menyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad. Isi yang terkandung dalam kabul harus sesuai dengan ijab dalam pengertian tidak boleh menambahi, mengurangi atau mengubah ijab.¹⁸¹ Bila isi kabul berbeda dengan ijab maka tidak akan terbentuk akad baru karena yang disepakati berbeda.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar ijab dan kabul memiliki akibat hukum, yakni:¹⁸²

- 1) Ijab dan kabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- 2) Ijab dan kabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek perjanjian.

¹⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 130.

¹⁸¹ *Ibid.*, hlm. 132.

¹⁸² Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, PT. Alma 'arif, Bandung, 1987, hlm. 66.

- 3) Ijab dan kabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

c. Objek akad (*mahatul – ‘aqd*)

Dalam perjanjian islam, objek akad berarti sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat hukum akad. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau suatu lain yang tidak bertentangan dengan syariah.¹⁸³ Apabila perjanjian tidak ada objek, tentu akad menjadi suatu hal yang sia – sia.

Menurut Abdul Ghofur Anshori, syarat sahnya objek akad terdiri dari:¹⁸⁴

- 1) Barang tersebut harus suci atau meskipun najis, bisa dibersihkan. Oleh karenanya, akad usaha tidak dapat diberlakukan pada benda najis secara dzati seperti bangkai.
- 2) Barang tersebut harus bisa digunakan dengan cara yang disyariatkan. Fungsi legal suatu komoditi menjadi dasar yang berguna seperti barang-barang rongsokan yang tidak dapat dimanfaatkan, atau bermanfaat tetapi untuk hal-hal yang diharamkan seperti minuman keras dan sejenisnya, semuanya itu tidak dapat diperjual belikan.
- 3) Komoditi harus diserahkan terimakan. Tidak sah bila menjual barang yang tidak ada, atau ada tapi tidak bisa diserahkan karena yang demikian itu terasuk *gharar*, dan itu dilarang.

¹⁸³ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 190.

¹⁸⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm. 25-26.

- 4) Barang yang dijual harus merupakan miliki sempurna dari orang yang melakukan penjualan. Barang yang tidak bisa dimiliki tidak sah diperjual-belikan.
- 5) Harus diketahui wujud oleh orang yang melakukan akad jual-beli bila merupakan barang-barang yang dijual langsung. Harus diketahui ukuran, jenis, dan kriteria apabila barang-barang tersebut berada dalam kepemilikan namun tidak berada di dalam lokasi transaksi.

d. Tujuan akad (*maudhu al-'aqd*)

Hukum pokok akad adalah akibat hukum yang pokok dari akad, yakni akibat hukum pokok yang menjadi maksud dan tujuan yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad. Sesungguhnya tujuan akad ialah mewujudkan akibat hukum yang pokok dari akad. Misalnya, tujuan akad jual beli adalah memindahkan hak milik atas barang dengan imbalan.¹⁸⁵

Tujuan akad berbeda dengan akibat hukum akad. Tujuan akad merupakan maksud pokok yang hendak diwujudkan oleh para pihak, seperti memindahkan kepemilikan atas barang dengan imbalan dalam akad jual beli. Akibat hukum terjadi ketika maksud tersebut dapat direalisasikan sehingga tercipta perpindahan milik.¹⁸⁶

Menurut Khalid 'Abdullah 'Id tujuan akad sesungguhnya merupakan kausa perjanjian dalam hukum Islam dengan melihat kaitan erat antara tujuan akad dengan objek akad (*mahall al-'aqd*). Salah satu syarat pokok untuk terjadi akad dalam hukum Islam adalah bahwa objek akad dapat menerima

¹⁸⁵ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 218–219.

¹⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 219.

hukum akad, apabila objek akad tidak dapat diterima maka akad akan batal.¹⁸⁷ Misal, terjadi jual beli dengan objek barang berupa ganja, maka perjanjian jual beli akan batal karena ganja tidak diterima sebagai objek jual beli.

4. Pembiayaan dalam Islam

a. Pengertian Pembiayaan dalam Islam

Pembiayaan merupakan suatu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.¹⁸⁸ Pemberi dana percaya bahwa penerima pembiayaan akan membayar dikemudian hari, begitu juga sebaliknya bahwa penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diperjanjikan.

Sistem kredit tidak dikenal didalam lembaga keuangan syariah karena lembaga keuangan syariah memiliki skema berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Lembaga keuangan syariah dalam menyalurkan dana menggunakan skema pembiayaan. Secara khusus pembiayaan dalam islam telah diatur didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bahwa pengertiannya sebagai berikut:¹⁸⁹

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan hal itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan musyarakah;

¹⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 221.

¹⁸⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, Ctk. Keempat, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 105.

¹⁸⁹ Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik*;
 - c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*’;
 - d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
 - e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa
- berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pengertian pembiayaan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah tersebut mengandung beberapa unsur berupa adanya pihak, adanya objek pendanaan, jangka waktu dan adanya imbalan atau bagi hasil. Bahwa dalam pengertian tersebut yang dapat bertindak sebagai kreditor yakni bank syariah dan/atau UUS serta pihak lain yang bertindak sebagai debitor. Pihak debitor berkewajiban untuk mengembalikan dana yang telah dipinjam dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati para pihak termasuk adanya imbalan ataupun tidak diberikan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan dalam islam berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dapat dilakukan dengan empat cara yakni transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*’, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*. Masing-masing cara tersebut memiliki prosedur dan karakteristik tertentu yang saling membedakan antara satu dengan yang

lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah telah menjelaskan lebih lanjut mengenai maksud dari macam-macam akad tersebut didalam penjelasan Pasal demi Pasal yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 huruf b hingga Pasal 19 huruf e.

Berdasarkan penjelasan Pasal 19 huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *akad mudharabah* dalam pembiayaan merupakan akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian. Akad *mudharabah* dalam pelaksanaannya harus memenuhi rukunnya berupa:¹⁹⁰

- 1) *Shahibul maal* (pemilik dana), yaitu harus ada pihak yang bertindak sebagai pemilik dana yang hendak ditaruh di bank yang dalam hal ini nasabah adalah sebagai *shahibul maal*.
- 2) *Mudharib* (pengelola), yaitu harus ada pihak yang bertindak sebagai pengelola atas dana yang ditaruh di bank untuk dimanfaatkan yang dalam hal ini bank bertindak sebagai *mudharib*.

¹⁹⁰ Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, Bandung, Alfabeta, 2014, hlm. 27-28.

- 3) Usaha/pekerjaan yang akan dibagihasilkan harus ada.
- 4) Nisbah bagi hasil harus jelas dan sudah ditetapkan diawal sebagai patokan dasar nasabah dalam menabung.
- 5) Ijab Kabul antara pihak *shahibul maal* dengan *mudharib*.

Pengertian mengenai akad *musyarakah* telah diatur juga dalam penjelasan Pasal 19 huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa akad *musyarakah* adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing. *Syirkah* atau *musyarakah* juga dapat dimaknai sebagai berarti akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberi kontribusi dana atau *mal*, dengan kesepakatan bahwa resiko dan keuntungan akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.¹⁹¹ Bahwa dari pengertian tersebut akad *musyarakah* terdiri dari unsur-unsur yang berupa para pihak, dana atau *mal*, resiko, serta kesepakatan.

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 19 huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa akad *murabahah* ialah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Akad *salam*

¹⁹¹ Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka SM, 2007, hlm. 39.

adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati. Akad *istishna'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).

Akad *murabahah* sendiri merupakan aktualisasi dari pembiayaan konsumen dalam prinsip syariah. Akad *murabahah* digunakan oleh para nasabah bank syariah pada saat memerlukan barang-barang kebutuhan yang tidak dapat dipenuhi secara tunai (*cash*), seperti pembelian rumah, mobil, perabot rumah tangga, pembelian barang-barang materiil dan lain sebagainya.¹⁹² Akad *murabahah* ini telah memiliki aturan hukum yang diatur didalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dan Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.¹⁹³

¹⁹² Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit.*, hlm. 27.

¹⁹³ *Ibid.*, hlm. 29

Bentuk pembiayaan berupa transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang ialah akad *qardh*, akad *qardh* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.¹⁹⁴ Berbeda halnya dengan akad *ijarah* yang memiliki pengertian akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁹⁵ Sedangkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.¹⁹⁶ Akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam perbankan konvensional dikenal dengan *leasing*.

Pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah telah diatur didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan yang menjelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian imbalan atau bagi hasil.¹⁹⁷ Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah

¹⁹⁴ Penjelasan Pasal 19 huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

¹⁹⁵ Penjelasan Pasal 19 huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

¹⁹⁶ *Ibid.*

¹⁹⁷ Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.

teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia yaitu penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI).¹⁹⁸

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah memiliki berbagai macam tujuan salah satunya pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan konsumtif dalam pembiayaan konvensional disebut juga pembiayaan konsumen. Pada pembiayaan konsumen berdasarkan prinsip syariah lebih umum menggunakan akad *murabahah*, *salam*, dan *istisna*'.

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Bahwa pembiayaan terdiri dari beberapa unsur yang membentuk pembiayaan. Unsur – unsur pembentuk ini terdiri dari:¹⁹⁹

1) Bank Syariah/UUS

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Bank syariah/UUS memegang peranan menjadi kreditor. Bahwa Bank Syariah ialah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas

¹⁹⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 302.

¹⁹⁹ Ismail, *Op.Cit.*, hlm. 107-108.

Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²⁰⁰ Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, merupakan unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.²⁰¹

2) Mitra Usaha/Partner/Nasabah

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank yang selanjutnya berkedudukan sebagai debitor. Nasabah merupakan pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau UUS.²⁰²

3) Kepercayaan

Bahwa bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang dapat diartikan bahwa bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

²⁰⁰ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²⁰¹ Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²⁰² Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

4) Akad

Merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan oleh pihak bank syariah dan pihak nasabah atau mitra. Akad dalam pembiayaan dapat dilakukan dengan akad *murabahah*.

5) Risiko

Setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung resiko tidak kembalinya dana. Bahwa resiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali. Pihak bank pada umumnya telah melakukan beberapa upaya untuk meminimalisir resiko yang akan timbul dikemudian hari.

6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dalam pembiayaan bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Setiap jangka waktu memiliki akibat hukum sendiri yang akan timbul dikemudian hari.

7) Balas Jasa

Merupakan balas jasa atas dana yang telah disalurkan oleh bank syariah/UUS kepada mitra usahanya. Oleh karenanya mitra usaha memiliki kewajiban berupa membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan mitra usahanya.

c. Pembiayaan *Murabahah*

Konsep pembiayaan dalam islam berbeda dengan konsep pembiayaan pada perusahaan pembiayaan pada umumnya. Berdasarkan praktek dalam kehidupan sehari-hari, pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan cara Bank Syariah/UUS membeli dari *supplier*, lalu barang yang telah dibeli dijual oleh pihak bank kepada nasabah dengan harga pokok ditambah sejumlah keuntungan atau margin untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian antara bank dengan nasabah.²⁰³ Pembiayaan dalam islam menerapkan prinsip mitra usaha yang berarti bebas dari bunga. Ketentuan *murabahah* dalam praktik perbankan telah dijelaskan secara mendetail dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Bahwa syarat-syarat dalam akad *murabahah* adalah sebagai berikut.²⁰⁴

1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah* seperti wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyara'*) dan kerugian (*wadh'ah*) karena semua transaksi ini berdasarkan pada harga pertama yang merupakan modal, jika tindak mengethaunya maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat

²⁰³ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia Institute, Jakarta, 2000, hlm. 251.

²⁰⁴ *Ibid.*, hlm. 32-33.

transaksi, jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2) Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan karena merupakan bagian dari harga (*tsaman*) sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual-beli.

- 3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 4) Kontrak harus bebas dari riba.
- 5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara' (rukun yang ditetapkan)
- 6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti jika pembeli dilakukan secara hutang.

Pada konsep pembiayaan dalam islam masalah mengenai pembebanan bunga kepada kepada debitor pembiayaan tidak akan timbul. Bahwa konsep pembiayaan dalam islam debitor akan memberikan keuntungan kepada kreditor berupa imbalan atau bagi hasil, sehingga debitor tidak akan merasa keberatan maupun merasa dirugikan.²⁰⁵ Islam sangat menjunjung tinggi nilai-nilai kerelaan agar para pihak yang terikat tidak dibebani dalam menjalankan kewajibannya.

Bentuk pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan dengan pesanan dan tanpa pesanan, bahwa pembiayaan *murabahah* dengan pesanan pada umumnya menggunakan akad *salam* dan *istishna*. Pembiayaan *murabahah*

²⁰⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Ctk. Kelima, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 73.

ialah *ba'i* (bank) akan selalu menyediakan barang atau persediaan barang tanpa memperhatikan ada *musytari* (nasabah) yang memesan atau tidak, proses pengadaan barang telah dilakukan sebelum adanya transaksi jual-beli *murabahah* sedangkan pembiayaan *murabahah* dengan pesanan merupakan suatu keadaan ketika *ba'i* akan mengadakan barang setelah adanya permintaan dari *musytari*.

Prosedur dalam melakukan pembiayaan *murabahah* tanpa pesanan dilakukan sebagai berikut:²⁰⁶

- 1) *Musytari* melakukan proses negosiasi atau tawar menawar mengenai keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada di tangan *ba'i*. Pada saat ini *ba'i* harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjualbelikan dengan jujur atas perolehan barang yang diperjualbelikan beserta keadaan barangnya;
- 2) Apabila kedua belah pihak sepakat maka tahap selanjutnya akad untuk transaksi jual-beli *murabahah*;
- 3) Tahap selanjutnya *ba'i* menyerahkan barang kepada pembeli. Pada tahap ini penyerahan barang hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang seperti sampai *musytari* atau sampai *ba'i* saja. Hal ini menjadi penting karena akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang;
- 4) Setelah penyerahan barang, *musytari* melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban

²⁰⁶ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit.*, hlm. 36.

musytari adalah sebesar keuntungan harga jual yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Pembiayaan *murabahah* dengan pesanan dapat dilakukan dengan akad *salam* atau *istishna'*. Akad *salam* yakni pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari sementara pembayaran dilakukan di muka. Barang yang dipesan harus jelas spesifikasinya (*quantity, quality, delivery*). Bentuk pembiayaan ini bersifat *short-term* dan dapat paralel.²⁰⁷ Beberapa pembiayaan *salam* secara khusus dan lebih teknis telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.

Pembiayaan *murabahah* dengan pesanan yang menggunakan akad *istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang.²⁰⁸ Kontrak tersebut pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Secara lebih khusus dan teknis ketentuan mengenai *istishna'* ini diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*.

²⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 38.

²⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 41.