

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka perkembangan dari sektor properti semakin pesat dan sangat beragam. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, konsumen tidak dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli keperluannya sehari-hari, serta properti dan *real estate* lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang menjadi kebutuhan paling mendasar adalah rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

Kebutuhan rumah bagi masyarakat terus meningkat setiap tahun. Meningkatnya permintaan rumah diiringi dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya. Jumlah penduduk di Indonesia mencapai angka 250.000 juta jiwa dan mengalami peningkatan setiap tahunnya. Diperkirakan angka peningkatan jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2035 mencapai angka

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1)

310.000 juta jiwa. Hal ini menjadikan tugas bagi pemerintah khususnya untuk mencukupi ketersediaan rumah bagi penduduk di Indonesia.

Permintaan akan rumah yang signifikan ini diantisipasi oleh lembaga keuangan yaitu perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi yaitu kredit jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang perlunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan.<sup>2</sup>

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan peranan bank sebagai *intermediary*. Peranan bank sebagai *intermediary* ini tidak hanya terdapat pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada bank syari'ah, yaitu dengan mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana itu kembali kepada masyarakat. Bedanya bank syari'ah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), melainkan dengan prinsip syari'ah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian (*Profit and Loss Sharing Principle* atau *PLS Principle*).<sup>3</sup>

Bank syari'ah sebagai *intermediary*, dikukuhkan menjadi hukum positif dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah setelah sebelumnya belum diakui dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, Ed. Rev. Cet. ke-6, 2011, hlm. 61.

<sup>3</sup> Sutan Remi Syahjani, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafit, Jakarta, 1999, hlm. 4.

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Hadirnya bank syari'ah dalam dunia perbankan di Indonesia merupakan bukti bahwa islam telah memberi petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktifitas yang terkait di dalam bermuamalah. Karakteristik sistem perbankan syari'ah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan sistem alternatif yang saling menguntungkan antara nasabah dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam produksi dan menghindari kegiatan yang spekulatif dalam bertransaksi keuangan.

Bank syari'ah dengan prinsip bagi hasil juga menawarkan produk dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip syariah dalam bank syari'ah, yang kini lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan rumah iB (*Islamic Banking*) mulai digemari banyak pencari rumah. Sebabnya karena dua hal: Pertama, masyarakat belajar dari kezaliman tingginya tingkat suku bunga pembiayaan rumah bank konvensional ketika krisis moneter melanda Indonesia di tahun 1998 dimana saat itu suku bunga melonjak tajam mencapai 60%. Kedua, sifat angsuran pembiayaan rumah iB menggunakan *flat rate* atau angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan.

Produk terbaru dalam pembiayaan perumahan di bank syari'ah adalah Pembiayaan Hunian Syari'ah Kongsi (selanjutnya disebut PHSK) adalah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (selanjutnya disebut MMQ). Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disebut DSN) No. 73/DSN-MUI/XI/2008

tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yang dimaksud *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam MMQ penyertaan (*sharing*) Badan Usaha Syari'ah (selanjutnya disebut BUS) dan Unit Usaha Syari'ah (selanjutnya disebut UUS) tidak lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah. Produk MMQ memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.

Akad MMQ dapat juga memberikan peluang adanya peninjauan kembali terhadap uang sewa, sehingga pendapatan bank juga dapat disesuaikan. Dalam MMQ berlaku juga Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban salah satunya adalah menanggung kerugian sesuai proporsi masing-masing. Kemudian Fatwa DSN menyatakan juga bahwa biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Fatwa tersebut jika tidak diatur secara rinci dalam akad pembiayaan bisa menjadi tidak jelas (*gharar*).

Produk pembiayaan rumah dari Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah bernama Pembiayaan Hunian Syari'ah. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk pembelian rumah, apartemen, ruko/rukan, dan kios baru maupun bekas, serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain. Pembiayaan KPR Syari'ah sampai jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10%. Adanya pilihan angsuran

tetap sampai lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan yaitu *plafond* KPR sampai Rp 25 miliar dan pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya denda. Nilai pembiayaan yang tinggi sampai dengan 90% dari nilai rumah dari harga perolehan yang diakui bank. Terdapat dua pilihan system pembayaran, yaitu menggunakan akad *murabahah* atau akad *musyarakah mutanaqishah*. Nasabah dapat mengajukan permintaan uang muka 0% untuk akad *murabahah* dengan memberikan agunan tambahan. Dan penyertaan modal untuk pembiayaan kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* maksimal menyertakan modal 20%.

Berdasarkan Surat Edaran (SE) Bank Indonesia Nomor 14/33/Dpbs Tanggal 27 November 2012 Perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah harusnya menjadi acuan bank syari'ah untuk memunculkan produk pembiayaan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Sejak diedarkannya surat dari Bank Indonesia pada 27 November 2012 yang mengharuskan penggunaan akad tersebut belum sepenuhnya dijalankan atau diterapkan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Hanya segelintir bank yang berani menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* tersebut, salah satunya yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Hal tersebut membuat suatu pandangan apakah memang skema dari akad tersebut memang menguntungkan untuk bank atau sebaliknya? Apakah benar skema dari akad *musyarakah mutanaqisah* memberikan prinsip kehati-hatian dalam transaksi dengan penyertaan modal dari kedua belah pihak yaitu antara bank dan nasabah? Jika memang skema

dari akad *musyarakah mutanaqisah* benar-benar memberi keuntungan dan menjaga kehati-hatian mengapa sampai sekarang masih banyak dari Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah yang belum menerapkan skema dari akad tersebut?. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN HUNIAN SYARI’AH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA PT. SEMOGA JAYA UTAMA DENGAN PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH (BTN SYARIAH) Tbk CABANG PEKANBARU”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syariah dengan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembangunan perumahan antara PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero), Tbk Cabang Pekanbaru?
2. Apa hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syariah dengan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembangunan perumahan antara PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero), Tbk cabang Pekanbaru?

## C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syari'ah dengan akad musyarakah munatasiqah dalam pembangunan perumahan antara PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk, cabang Pekanbaru, maka tujuan dari penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan hunian syari'ah dengan akad musyarakah munatasiqah dalam pembangunan perumahan antara PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk, cabang Pekanbaru
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Kontruksi PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) tbk, cabang Pekanbaru.

### 2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis Akademis

Diharapkan dapat menjadi referensi baru dalam bidang hukum perdata tentang Pelaksanaan Perjanjian pembiayaan hunian syari'ah dalam pembangunan perumahan.

- b. Manfaat Praktis

Mamfaat praktis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang secara langsung melaksanakan Perjanjian pembiayaan hunian syari'ah dalam pembangunan perumahan.

## D. Tinjauan pustaka

### 1. Hukum Perjanjian Islam

#### A. Pengertian Hukum Perjanjian Islam

Secara etimologis perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>4</sup>

Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian,<sup>5</sup> yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata *'ahd* (*al-'ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbintenis*, sedangkan kata *Al-'ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut-pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan,

---

<sup>4</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 1.

<sup>5</sup> Mariam Daus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 247



sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran ayat 76.<sup>6</sup>

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikat diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Dengan demikian akad diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat. Artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau lebih baru dianggap sah apabila secara keseluruhan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Dengan adanya *ijab* *qabul* yang didasarkan pada ketentuan syariat, maka suatu akad akan menimbulkan akibat hukum pada obyek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan kepemilikan atau pengalihan kemanfaatan dan seterusnya.

Dalam Islam ada pengertian lain yang memberikan gambaran lebih luas cakupannya dari pengertian yang tersebut di atas, yakni memasukkan pengertian akad sebagai tindakan orang yang berkehendak kuat dalam hati, meskipun dilakukan secara sepihak, seperti hibah, wasiat, wakaf dan sebagainya. Sehingga untuk kemudian dalam tulisan ini akad dibahas

---

<sup>6</sup> Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 248.

mengenai macam-macam akad baik yang bersifat timbal balik, maupun akad yang sifatnya sepihak.<sup>7</sup>

Sementara itu Syamsul Anwar,<sup>8</sup> memberikan definisi akad sebagai berikut, akad adalah pertemuan antara *ijab* dan *kabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal 1 angka 13 undang-undang dimaksud menyebutkan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai Prinsip Syariah.<sup>9</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak, dan hak bagi pihak yang lain atas prestasi tersebut, dengan atau tanpa melakukan kontraprestasi. Kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain, begitu sebaliknya.<sup>10</sup>

## B. Tinjauan Secara Umum Terhadap Hukum Perjanjian Yang Berlaku Di Indonesia

### 1. Hukum Perjanjian menurut KUHPerdato

---

<sup>7</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 23.

<sup>8</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 68.

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal 1 angka 13

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 24.

Hukum perjanjian dalam konteks hukum barat diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Pasal 1313 KUHPerdara dibawah judul “Tentang Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain atau lebih”.<sup>11</sup>

Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak-pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak (asas konsensual), kecakapan bertindak dari para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kausa yang halal.<sup>12</sup>

Dianggap tidak ada kesepakatan apabila di dalamnya terdapat paksaan(*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), maupun penipuan (*bedrog*). Dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan mengenai siapa-siapa yang oleh hukum dianggap tidak cakap, yaitu: anak yang masih di bawah umur, orang yang hilang ingatan (ditaruh dibawah pengampuan), orang yang boros, dan Istri dari suami yang tunduk pada KUHPerdara.<sup>13</sup> Mereka itu di dalam bertindak harus diwakili oleh orang tua, wali atau kuratornya. Sedangkan mengenai istri berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No. III Tahun 1963 sudah termasuk orang yang cakap melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 7.

<sup>12</sup> Pasal 1320 KUHPerdara.

<sup>13</sup> 1330 KUHPerdara.

Obyek perjanjian harus tertentu atau minimal dapat ditentukan. Selain itu segala sesuatu yang menjadi objek perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum yang berlaku di masyarakat. Kemudian bahwa suatu perjanjian yang dibuat dilarang tanpa sebab, memuat sebab palsu, ataupun sebab yang dilarang.

Konsekuensi yuridis jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi adalah kebatalan dari perjanjian yang bersangkutan, baik dapat dibatalkan maupun batal demi hukum. Sedangkan konsekuensi yuridis dari perjanjian yang sah adalah mengikat bagi para pihak laksana undang-undang (vide Pasal 1338 KUHPerdara), di samping itu juga menjadikan para pihak wajib melaksanakannya dengan itikad baik dan tidak bisa memutuskan perjanjian tersebut secara sepihak.<sup>14</sup>

Konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdara ini, menganut berbagai asas yang dapat disimpulkan dari ketentuan pasal-pasalanya, antara lain yaitu:<sup>15</sup>

- a) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract principle/Laissez Faire*)

Bahwa setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian, bebas menentukan apa saja yang menjadi obyek perjanjian, serta bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari. Tentu

---

<sup>14</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 7.

<sup>15</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 8.

saja bebas itu juga ada batasnya, dalam artian bahwa para pihak dilarang membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku di masyarakat.

Asas kebebasan berkontrak ini tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>16</sup> Prof. Subekti menyimpulkan bahwa Pasal 1338 ini mengandung suatu asas dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak) atau menganut sistem terbuka (*open system*).<sup>17</sup> Dengan menekankan pada perkataan “semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat tentang diperbolehkannya membuat perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Dalam konteks KUHPerdara hukum perjanjian adalah hukum pelengkap (*aanvulend recht*) yang dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”<sup>18</sup>

b) Asas Kepribadian (*Privity of Contract*)

---

<sup>16</sup> Pasal 1338 KUHPerdara

<sup>17</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 37.

<sup>18</sup> Hardijan Rusli, *loc cit.*

Asas kepribadian ini mencakup ruang lingkup dari berlakunya suatu perjanjian, yakni bahwa suatu perjanjian mempunyai ruang lingkup berlaku hanya terbatas pada para pihak dalam perjanjian itu saja. Dengan demikian pihak ketiga (pihak di luar perjanjian) tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu. Dalam konteks KUHPerdara mengenai asas kepribadian ini tercantum dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara.

Asas kepribadian sebagai salah satu asas dalam suatu perjanjian mempunyai pengecualian sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 1317 KUHPerdara, yaitu bahwa janji untuk kepentingan pihak ketiga, sebenarnya adalah memberikan atau menyerahkan haknya kepada pihak ketiga. Jadi pihak ketiga di sini hanyalah mendapatkan hak dari perjanjian yang sudah ada dan karena hak itu sudah ditentukan dalam perjanjian, maka ia berhak untuk menuntut dilaksanakannya perjanjian itu.

c) Asas Itikad Baik (*Good Faith Principle*)

Mengenai asas itikad baik ini tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yang intinya menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah wajib dilaksanakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya dengan itikad baik. Doktrin tentang itikad baik ini, merupakan doktrin yang esensial dari suatu perjanjian yang sudah dikenal sejak lama dengan asas *Pacta Sunt Servanda*.

Bahwa obyek dari suatu perjanjian intinya berupa prestasi baik berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat

sesuatu. Pihak yang berhak atas prestasi disebut kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah debitur.

Dalam suatu perjanjian terkadang pihak debitur melakukan wanprestasi, yaitu tidak berhasil memenuhi prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan. Mengenai wanprestasi ini Prof. Subekti mengklasifikasikan menjadi empat macam yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Tidak berprestasi sama sekali.
- 2) Berprestasi tetapi terlambat atau tidak tepat waktu.
- 3) Berprestasi secara tidak sempurna.
- 4) Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Ujung-ujung dari wanprestasi ini adalah ganti kerugian berupa biaya, rugi ataupun bunga, atau juga bisa berupa pemutusan kontrak. Sehingga variasi akibat adanya wanprestasi ini terdiri dari tiga macam, yaitu:

- 1) Pemenuhan perjanjian secara murni, atau
- 2) Pemenuhan perjanjian dengan disertai tuntutan ganti rugi,
- 3) Pembatalan perjanjian saja, atau
- 4) Pembatalan perjanjian dengan disertai tuntutan ganti rugi.<sup>20</sup>

Keempat hal diatas merupakan ketentuan di dalam Pasal 1267 KUHPerdota yang diperuntukkan dalam perjanjian timbal balik. Dalam hal perjanjian yang dibuat adalah perjanjian yang sepihak (*unilateral*), atau yang sifatnya cuma-cuma maka kreditur tidak perlu, serta tidak dapat menuntut pembatalan tetapi cukup menuntut pemenuhan perjanjian secara

---

<sup>19</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 45.

<sup>20</sup> Pasal 1267 KUHPerdota

murni atau pemenuhan perjanjian secara penggantian biaya, rugi dan bunga.<sup>21</sup>

Wanprestasi merupakan suatu hal dimana pihak debitur tidak berhasil memenuhi prestasinya dengan semestinya karena adanya unsur kesalahan di dalamnya baik berupa kesengajaan maupun kelalaian. Dalam praktiknya kadangkala pihak debitur tidak berhasil memenuhi perjanjian, karena adanya suatu keadaan atau kondisi yang terletak diluar kemampuan manusia. Hal ini dikenal dengan istilah *force majeure* yang mengakibatkan adanya risiko, berupa siapa yang akan bertanggungjawab terhadap risiko yang menimpa obyek perjanjian.

## 2. Perjanjian Menurut Hukum Adat

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa di Indonesia tidak hanya berlaku satu macam hukum, di samping hukum perdata barat (KUHPerduta), disebagian besar wilayah Indonesia masih memberlakukan adanya hukum daerah masing-masing atau yang lebih dikenal dengan hukum Adat. Berbeda dengan hukum barat yang lebih bersifat abstrak, hukum adat lebih bersifat konkrit, dalam artian bahwa untuk terjadinya perjanjian tidak cukup hanya dilakukan dengan kata sepakat, melainkan apa yang menjadi obyek perjanjian harus secara nyata telah tersedia (asas riil). Di samping itu hukum Adat juga bersifat terang dan tunai.<sup>22</sup>

Terkait dengan perjanjian menurut hukum Adat, Hilman Hadikusuma menyatakan bahwa Hukum Perjanjian Adat meliputi uraian

---

<sup>21</sup> Subekti, *loc cit.*

<sup>22</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 11.



tentang, hukum perhutangan (*schuldenrecht*) termasuk soal transaksi-transaksi tanah (*grondtransakties*) dan transaksi-transaksi yang menyangkut tanah (*transakties waarbijgrondbetroken is*), sepanjang hal itu ada hubungannya dengan masalah perjanjian menurut hukum adat.<sup>23</sup>

Perbedaan mendasar antara hukum perjanjian adat dengan hukum perjanjian menurut KUHPerdara adalah bahwa hukum perjanjian KUHPerdara bertitik tolak pada dasar kejiwaan kepentingan perseorangan dan bersifat kebendaan, sedangkan hukum perjanjian adat bertitik tolak pada dasar kejiwaan kekeluargaan dan kerukunan dan bersifat tolong menolong. Perjanjian menurut hukum barat menerbitkan perikatan, sedangkan menurut hukum adat untuk mengikatnya perjanjian harus ada tanda pengikat. Kemudian perjanjian menurut hukum adat tidak selamanya menyangkut hubungan hukum mengenai harta benda, tetapi juga termasuk perjanjian yang tidak berwujud seperti perbuatan karya budi.<sup>24</sup>

Dalam hukum perjanjian Adat dikenal adanya tanda jadi atau tepatnya “tanda akan jadi” yaitu tanda pengikat dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak, dimana kedua pihak berkewajiban memenuhi perjanjian yang telah disepakati itu. Tanda jadi ini dikenal dengan istilah *panjer*(jawa), yang banyak dipakai dalam perjanjian kebendaan berupa perjanjian jual beli.<sup>25</sup> Berbeda dengan uang muka yang pada pelaksanaannya diperhitungkan dengan harga pokok, maka tanda jadi dalam hukum perjanjian adat tidak diperhitungkan dengan harga pokok. Ia

---

<sup>23</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1994, hlm. 2.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 95.

hanya bersifat sebagai tanda pengikat, sehingga apabila jual beli tidak jadi dilakukan maka uang (tanda jadi) tersebut akan hilang dan menjadi hak dari penjual, maka uang panjer/tanda jadi wajib dikembalikan.

Secara umum, macam-macam hukum perjanjian di bidang kebendaan menurut hukum Adat dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:<sup>26</sup>

a) Hukum Perjanjian dengan obyeknya berupa tanah.

Perjanjian jenis ini merupakan perjanjian antara dua belah pihak yang menyangkut peralihan tanah sebagai obyek dari perjanjian. Jenis perjanjian ini terdiri dari perjanjian jual lepas, jual gadai, dan jual tahunan.

b) Hukum Perjanjian menyangkut tanah

Perjanjian yang menyangkut tanah dimaksudkan sebagai perjanjian yang obyeknya bukan tanah, melainkan sebagai tempat atau sesuatu yang terlibat oleh perjanjian itu. Jenis perjanjian ini terdiri dari perjanjian bagi hasil, perjanjian sewa, perjanjian berganda, perjanjian pinjam uang dengan jaminan tanah, dan perjanjian semu (*simulatio*).

Mengenai perjanjian bagi hasil yang berlaku dalam hukum adat, telah mendapatkan pengaturannya dalam bentuk undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Pasal 3 dari Undang-Undang Bagi Hasil menyebutkan bahwa perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis dihadapan kepala desa yang

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 140.

disahkan oleh camat, dan menurut Pasal 4 perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya dalam jangka waktu tiga tahun dan tanah kering sekurang-kurangnya lima tahun, kemudian Pasal 8 menyebutkan bahwa dilarang adanya pembayaran uang atau pemberian benda apapun kepada pemilik tanah untuk memperoleh hak mengusahakan tanah.

Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, terlihat bahwa keabsahan dari perjanjian bagi hasil selain harus melalui kata sepakat dari para pihak, juga harus dibuat dalam bentuk tertulis di hadapan kepala desa dan disahkan oleh camat. Di samping itu juga ditentukan adanya jangka waktu minimal dari perjanjian bagi hasil serta adanya larangan pemberian sesuatu kepada pemilik tanah. Akan tetapi dalam praktiknya ketentuan yang tercantum di dalam hukum positif ini kurang dapat diaplikasikan, sehingga tepat jika dikatakan bahwa UU Bagi Hasil merupakan salah satu undang-undang yang tidak dapat diterapkan dengan efektif. Masyarakat adat lebih suka melakukan perjanjian dengan prinsip kepercayaan, sehingga menurut mereka cukup dengan kata sepakat saja.

Dengan demikian hukum adat terbukti sebagai hukum yang hidup (living law), karena meskipun bentuknya tidak tertulis, tetapi dalam praktiknya banyak ditaati oleh masyarakat adat dan lebih bersifat fleksibel sehingga dapat mengikuti perkembangan yang terjadi di

masyarakat. Hukum adat juga merupakan sumber dari pembangunan hukum nasional di Indonesia selain hukum barat dan hukum Islam.<sup>27</sup>

### 3. Hukum Perjanjian Islam

Dalam sejarah hukum di Indonesia antara Hukum Islam dengan Hukum Adat terdapat keterkaitan yang sangat erat. Hal ini dapat kita lihat dalam berbagai teori hukum yang menyangkut masalah berlakunya Hukum Islam di Indonesia. Terdapat tiga macam teori hukum mengenai hal ini, yaitu:<sup>28</sup>

#### a. Teori *Receptio in Complexu*

Teori ini menyatakan bahwa hukum Islam telah diterima secara menyeluruh dan dijadikan acuan bagi persoalan-persoalan hukum yang dihadapi masyarakat Islam. Kendatipun demikian hukum Islam yang berlaku di Indonesia didominasi oleh fikih *Syafi'iah*. Alasan mengapa fikih dari Mazhab *Syafi'i* mendominasi Hukum Islam yang berlaku di Indonesia, menurut Rachmat Djatnika disebabkan karena fikih *Syafi'iah* lebih banyak memiliki kesesuaian dan dekat kepada kepribadian masyarakat Indonesia.

#### b. Teori *Receptie*

Teori ini diperkenalkan oleh Cornelis van Vollenhoven (1874-1933) dan dikembangkan oleh Christian Snouck Hurgronje (1857-1936) seorang penasihat pemerintah Hindia Belanda tentang soal-soal Islam dan Anak Negeri Jajahan. Inti dari teori ini adalah bahwa hukum yang berlaku

<sup>27</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 13-14.

<sup>28</sup> Ahmad Rofiq, *Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, Gama Media, Jakarta, 2001, hlm. 10.

bagi orang Islam adalah hukum adat mereka masing-masing, dan hukum Islam baru berlaku apabila telah diresepsi atau diterima oleh hukum Adat. Jadi dengan demikian maka hukum adatlah yang menentukan berlakunya Hukum Islam.

Teori yang dikemukakan ini secara logis mempunyai misi tertentu yaitu untuk menghambat dan menghentikan meluasnya hukum Islam dan membentuk konsep hukum tandingan yang mendukung politik *divide et impera* (politik pecah belah) dari Pemerintahan kolonial Belanda. Sebagai contoh keberhasilan dari misi ini adalah terjadinya konfrontasi antara ulama dan uleebalang di Aceh. Sehingga tepat apabila Hazairin menyebut teori ini dengan teori Iblis, karena dimotivasi oleh keinginan untuk merintangi kemajuan Islam di Indonesia.

c. Teori *Receptie a Contrario*

Teori ini diperkenalkan oleh Sajuti Thalib (murid Hazairin). Ia melihat bahwa pengaruh teori resepsi masih menguasai pikiran orang Indonesia hingga masa-masa menjelang diundangkannya UUD 1945, bahkan sampai dekade 1990-an.

Adanya teori yang ketiga ini merupakan bantahan terhadap teori yang kedua, bahwa dalam praktiknya bukan hukum Adat yang menjadi dasar berlakunya hukum Islam. Walaupun dalam praktiknya hukum adat masih diberlakukan di kalangan umat Islam, itu lebih disebabkan bahwa hukum adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam, dan

termasuk *urf* yang merupakan salah satu sumber hukum yang diakui oleh Islam.

Dengan demikian dapat ditarik benang merah bahwa ternyata antara Hukum Adat dengan Hukum Islam mempunyai keterkaitan yang erat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang pokok-pokok Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam sebagaimana yang tertuang dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, lebih mencerminkan berlakunya hukum Islam yang telah disesuaikan dengan kondisi sosial dan budaya yang berlaku di Indonesia. Seperti kita ketahui bahwa adat/*urf* yang baik merupakan (*Al-Adatu Muhakamah*), maka menurut hemat penulis hukum adat yang tidak bertentangan dengan syariat Islam dapat dijadikan sebagai acuan dalam menjalani kehidupan seorang muslim di lapangan muamalah.<sup>29</sup>

Adapun aspek yang memegang peranan penting di dalam pelaksanaan hukum privat adalah hukum perjanjian. Jadi dengan demikian hukum Perdata Islam yang sangat besar peluangnya untuk dapat diterapkan di Negara Indonesia adalah hukum perjanjian.<sup>30</sup> Asas-asas yang terkandung di dalam konsep Hukum Perdata Islam, memang sesuai benar dengan budaya masyarakat Indonesia. Menurut Prof. Mohammad Daud Ali, ada beberapa asas-asas hukum yang terkandung di dalam Hukum

---

<sup>29</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 16.

<sup>30</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op. Cit.*, hlm. 18.

Perdata Islam yang menjadi tumpuan atau landasan untuk melindungi kepentingan pribadi seseorang, yaitu:<sup>31</sup>

1. Asas kebolehan atau mubah
2. Asas kemaslahatan hidup
3. Asas kebebasan dan kesukarelaan
4. Asas menolak mudharat dan mengambil manfaat
5. Asas kebajikan (kebaikan)
6. Asas kekeluargaan atau asas kebersamaan yang sederhana
7. Asas adil dan berimbang
8. Asas yang mendahulukan kewajiban daripada hak
9. Asas larangan merugikan diri sendiri dan orang lain
10. Asas kemampuan berbuat dan bertindak
11. Asas kebebasan berusaha
12. Asas mendapatkan hak karena usaha dan jasa
13. Asas perlindungan hak
14. Asas hak milik berfungsi sosial
15. Asas yang beritikad baik harus dilindungi
16. Asas resiko dibebankan pada harta, tidak pada pekerja
17. Asas mengatur dan memberi petunjuk
18. Asas tertulis atau diucapkan di depan saksi

Dengan demikian di dalam melakukan hubungan keperdataan, termasuk dalam hal ini dalam pembuatan perjanjian atau akad harus mendasarkan pada asas-asas Hukum Perdata Islam sebagaimana yang telah disebutkan di atas. Asas-asas sebagaimana dimaksud beberapa mempunyai kesamaan dengan asas-asas hukum yang berlaku dalam KUHPerdata dan Hukum Adat.

### C. Perbedaan Pokok antara Hukum Perjanjian Islam, Hukum Perjanjian Barat, dan Hukum Perjanjian Adat

---

<sup>31</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991, hlm. 119.

Perbedaan pokok antara Hukum Perikatan Islam, Hukum Perikatan Perdata Barat, Hukum Perikatan Adat dalam beberapa aspek dapat digambarkan pada tabel berikut ini:<sup>32</sup>

Perbedaan	Perikatan Islam	Perikatan Barat	Perikatan Adat
Landasan filosofis	Religius <i>Transdental</i> (ada nilai agama, berasal dari ketentuan Allah)	<i>Sekuler</i> (tidak ada nilai agama)	Religio-magis (ada nilai kepercayaan yang dituangkan dalam simbol-simbol)
Sifat	Individual Proposional	Individual/liberal	Komunal
Ruang lingkup (Substansi)	Hubungan bidimensional manusia dengan Allah (vertikal), manusia dengan manusia, benda, dan lingkungan (horizontal)	Hanya hubungan manusia dengan manusia, manusia dengan benda. (horizontal)	Hubungan horizontal saja

<sup>32</sup> Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 23.



Proses terbentuknya	Adanya pengertian al-Ahdu (perjanjian) persetujuan, al-akdu (perikatan) (QS. 3:76 QS: 5:1)	Adanya pengertian perjanjian dan perikatan (1313 dan 1233 BW)	Perjanjian, persetujuan, perbuatan simbolis, perikatan.
Sahnya perikatan	Halal Sepakat Cakap Tanpa paksaan Ijab dan kabul	Sepakat Cakap Hal tertentu Halal (1320 BW)	Terang Tunai
Sumber	Sikap tindak yang didasarkan syariat Persetujuan yang tidak melanggar syariat	Persetujuan Undang-undang (1233 BW)	Perjanjian Sikap tindak tertentu (tolong menolong)

### E. Konsep operasional

Untuk memberi arah dan memudahkan memahami maksud dari judul atau ruang lingkup dalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk memberi batasan dari istilah istilah yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

Perjanjian merupakan suatu hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subyek hukum satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Musyarakah Mutanaqisah, yaitu Musyarakah Mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam musyarakah mutanaqishah merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut.

Kajian Pelaksanaan Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan dilakukan oleh PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Adapun jenis penelitian ini adalah maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu Peraturan/Perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif penelitian hukum observasi,<sup>33</sup> yakni membahas tentang asas Pelaksanaan Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan dilakukan oleh PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah), sifat dari penelitian ini adalah, Deskriptif Analitis.

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini penulis lakukan di Kantor PT. Semoga Jaya Utama yang beralamat di Jl. Nangka dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) yang beralamat di Jl. Nangka, Pekanbaru.

### **3. Responden dan Sampel**

Adapun Responden dalam penelitian ini adalah:

- a. Debitur: Direktur PT. Semoga Jaya Utama 1 orang
- b. Kreditur: Direktur PT. Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) cabang Pekanbaru 1 orang
- c. Notaris: Sebagai saksi dan pejabat yang berwenang mengesahkan akad kredit 1 orang

---

<sup>33</sup> Zainudin ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika 2013, hal 108

Tabel I.I

## Responden dan Sampel

NO	SUB RESPONDEN	JUMLAH	KET
1	Direktur PT. Semoga Jaya Utama	1	Sampel
2	Kepala Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah)	1	Sampel
3	Notaris	1	Sampel
	Jumlah	3	

Sumber data PT. Semoga Jaya Utama. 2018

#### 4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah:<sup>34</sup>

##### a. Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh dari peneliti melalui wawancara responden. Data ini dapat saja berasal dari masyarakat, pegawai instansi pemerintah, pegawai swasta dan dari sumber lainnya, yang terpenting data tersebut harus berhubungan langsung dengan pokok masalah yang dibahas.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dari buku-buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder disamping buku-buku juga dapat berupa, skripsi, disertasi, jurnal, surat kabar, makalah seminar dengan yang lainnya.

<sup>34</sup> Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, Uir Pres, Jakarta 2017, hal 19

## 5. Alat Pengumpul Data

Sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah:<sup>35</sup>

- a. Wawancara, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden.
- b. Observasi, yaitu pengamatan langsung yang dilakukan ke lapangan.

## 6. Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi langsung dan menganalisis tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Konstruksi Perumahan antara PT. Semoga Jaya Utama dengan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah). Bahan-bahan yang telah didapat atau dikumpulkan selanjutnya akan disajikan secara selektif dan sistematis, kemudian langkah berikutnya adalah data tersebut dibahas dan dianalisis dengan metode Deskriptif Analisis, dalam artian bahwa dari semua bahan hukum yang berhasil dikumpulkan digunakan untuk menggambarkan permasalahan yang dilakukan secara kualitatif normatif.<sup>36</sup>

## 7. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode induktif yaitu menggambarkan fakta-fakta secara khusus yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dianalisa dan ditarik kesimpulan umum dari fakta tersebut.

---

<sup>35</sup> Syafrinaldi, *loc. cit*

<sup>36</sup> Tommy Hendra Purwaka, *Metodologi Penelitian Hukum*, Universitas Atma Jaya, Jakarta, 2007. Hal. 19.