

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

### **A. Prinsip-Prinsip Syariah yang Diterapkan dalam Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property**

Berdasarkan analisis Penulis, di antara banyaknya prinsip-prinsip hukum Islam yang disampaikan pada Bab II, prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembuatan akad *syirkah 'abdan* dalam kerjasama Falah Property dan *Marketing Freelance* adalah sebagai berikut:

#### **1. Prinsip Anti-*Maisir*, *Gharar*, dan *Riba***

*Maisir* pada intinya adalah spekulatif atau tidak pasti. Dalam akad *syirkah 'abdan* di Falah Property, telah jelas dan pasti bahwa keuntungan hanya akan diberikan apabila *Marketing Freelance* berhasil mendapatkan konsumen sampai dengan tahap penandatanganan akad jual beli atau sewa menyewa di antara konsumen dan developer. Istilahnya adalah “ada closing ada bayaran.”

*Gharar* berarti ketidakjelasan. *Gharar* merupakan salah satu kegiatan yang dilarang dalam akad. Prinsip anti gharar maksudnya bahwa dalam pembuatan akad, segala sesuatu yang menjadi klausul akad dituangkan secara jelas dan rinci, tidak multitafsir, dan tidak samar. Hal-hal yang dinyatakan dengan jelas dalam akad di antaranya sebagai berikut:

### 1) Subjek akad

Subjek akad merupakan para pihak yang mengikatkan diri pada akad. Berdasarkan anatomi kontrak, identitas para pihak terdapat dalam bagian pembukaan. Dalam akad ini, subjek akad semakin terlihat dengan dicantumkan para pihak dalam judul akad, sedangkan identitas detailnya tetap dituangkan dalam bagian pembukaan akad.

Para pihak oleh hukum dibagi menjadi dua kategori, yaitu perorangan dan badan usaha. Subjek akad dalam kerjasama *syirkah 'abdan* tersebut adalah Falah Property dan *Marketing Freelance*. Falah Property merupakan bagian dari Falah Property yang menjalankan aktivitas usaha di bidang pemasaran properti. Falah Property sebagai badan usaha berbentuk firma dalam melakukan perbuatan hukum diwakili oleh Ketua Falah Property. Sedangkan *Marketing Freelance* merupakan subjek hukum yang bersifat perorangan.

### 2) Objek akad

Objek akad dalam kerjasama *syirkah 'abdan* adalah pekerjaan, keterampilan, atau keahlian. Kejelasan objek akad dalam perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* tertuang dalam klausul pada pasal 1 angka 3, “.... memasarkan semua properti ....”. Sehingga telah terang dan jelas bahwa objek akad dalam perjanjian tersebut adalah pekerjaan memasarkan properti.

### 3) Tujuan Akad

Pada dasarnya, tujuan akad musyarakah adalah kerjasama. Kejelasan tujuan akad dalam perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* tertuang dalam klausul pada pasal 1 angka 3 yang menyatakan bahwa, *“Tujuan dari kerjasama ini adalah melakukan kegiatan yang bermanfaat bagi Para Pihak, dalam hal ini memasarkan semua properti dengan tipe dan lokasi yang akan diinformasikan melalui grup WA Team Falah Agency.”*

### 4) Sighat akad

Sighat akad atau ijab Kabul atau kata sepakat dalam perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* dapat dilihat dari klausul, *“Para Pihak telah sepakat mengadakan Perjanjian Kerjasama Pemasaran Property dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal berikut:”*. Selain klausul tersebut, pernyataan sepakat juga ditunjukkan dalam perbuatan penandatanganan para pihak di akhir akad. Penandatanganan akad menjadi simbol bahwa Pihak Pertama telah menyerahkan dan Pihak Kedua telah menerima atas kontrak baku yang mereka sepakati tersebut.

Selain itu, kejelasan juga dipengaruhi oleh bahasa yang digunakan dalam akad. Bahasa akad menggunakan bahasa yang mudah di pahami dan tidak multitafsir, serta tidak menggunakan istilah-istilah berbahasa arab meskipun akad yang digunakan adalah akad syariah. Misalnya, penyebutan

“nisbah” menggunakan istilah komisi dan penyebutan “musyarakah” menggunakan istilah “kerjasama”.

Agar akad kerjasama tersebut dapat dipahami dengan baik oleh para pihak, sebelum calon mitra dalam hal ini calon *Marketing Freelance* menandatangani akad *syirkah ‘abdan*, terlebih dahulu calon mitra diwajibkan membaca akad baku dari Pihak Falah Property. Apabila ada hal-hal yang kurang jelas atau kurang dapat dipahami dalam isi akad, calon *Marketing Freelance* diberi kesempatan mengajukan pertanyaan dengan menghubungi Koordinator Falah Property untuk mendapat penjelasan terkait pasal atau ayat dalam akad. Hal ini tertuang dalam akad pada bagian keterangan.

Sedangkan kaitannya dengan *riba*, dalam akad *syirkah ‘abdan* tidak memuat klausul penambahan pendapatan secara tidak sah. *Reward* diberikan kepada *Marketing Freelance* hanya apabila yang bersangkutan mencapai target tertentu yang ditetapkan developer. *Reward* tersebut merupakan penghargaan atas kerja keras dari *Marketing Freelance*. Selain itu dalam kegiatan usaha juga tidak ada jumlah tertentu yang diberikan ataupun dibayarkan atas penukaran barang yang sejenis yang berbeda kualitas, kuantitas, maupun waktu penyerahannya, terlebih akad *syirkah ‘abdan* di Falah Property bukanlah kerjasama yang melakukan pengelolaan dana.

## 2. Prinsip Persamaan (*al-Musawah*)

Prinsip persamaan pada dasarnya berkaitan dengan kedudukan para pihak dalam akad. Dalam akad kerjasama antara Falah Property dengan *Marketing Freelance*, prinsip ini termuat dalam pada Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa, “*Kerjasama ini diselenggarakan..... atas dasar sama derajat dan saling menghormati sesuai dengan batas dengan batas kedudukan da kewenangan masing-masing.*”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, terdapat klausul “atas dasar sama derajat dan saling menghormati sesuai dengan batas kedudukan dan kewenangan masing-masing”, artinya dalam akad ini para pihak sepakat untuk mengakui bahwa kedua belah pihak memiliki derajat yang sama, tidak boleh ada intimidasi di antara para pihak. Atas dasar kesamaan derajat tersebut, kedua belah pihak harus saling menghormati satu sama lain sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing. Dalam hal ini kedudukan pihak pertama sebagai agensi dan kedudukan pihak kedua sebagai *Marketing Freelance*. Sedangkan kewenangan berkaitan dengan hak masing-masing pihak untuk melakukan sesuatu berdasarkan ketentuan pada bagian hak dan kewajiban para pihak dalam akad.

## 3. Prinsip Kemanfaatan (*al-Maslahah*)

Kegiatan ekonomi dalam ajaran Islam adalah bagian muamalah. Hukum dasar muamalah adalah boleh selama tidak ada dalil yang mengharamkannya namun tetap harus mengedepankan prinsip

kemaslahatan yang merupakan pangkal konsep *maqashid syariah*.<sup>1</sup> Pada dasarnya, inti dari prinsip masalah adalah mendatangkan manfaat dan menolak kemadharatan. Hal ini tercermin dalam akad kerjasama Falah Property dan *Marketing Freelance* pada pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa, *“Tujuan dari kerjasama ini adalah melakukan kegiatan yang bermanfaat bagi para Para Pihak dalam hal ini memasarkan properti dengan tipe dan lokasi yang akan diinformasikan melalui grup WA Team Falah Agency.”* Manfaat yang dimaksudkan di sini adalah para pihak nantinya dapat memperoleh penghasilan atau komisi atas usaha bersama berupa jasa pemasaran properti yang dibagi berdasarkan persentase nisbah yang disepakati dalam akad untuk kemudian dapat digunakan untuk memajukan kehidupan ekonomi pihak-pihak yang terjun di dalamnya.

#### **4. Prinsip Kepercayaan (*al-Amanah*)**

Penerapan prinsip kepercayaan dituangkan dalam akad melalui klausul-klausul sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa, *“...memasarkan semua properti dengan tipe dan lokasi yang akan diinformasikan melalui grup WA Team Falah Agency.”*
- 2) Pasal 3 angka 3 disebutkan bahwa, *“Pihak Kedua bertugas sebagai agen yang memasarkan dan menjual properti kepada calon konsumen*

---

<sup>1</sup> Maratun Shalihah, “Konsep *Syirkah* dalam Waralaba”, *Tahkim*, Vol. XII, No. 2, (Desember 2016), hlm. 142.

*(melalui internet online, media sosial online dan lain-lain ataupun secara offline.)”*

- 3) Pasal 4 angka 4 disebutkan bahwa, “.... *Pembayaran fee oleh Pihak Pertama akan dilakukan melalui transfer bank kepada akun bank Pihak Kedua ....*”
- 4) Bagian keterangan akad disebutkan bahwa, “*Kirim dokumen ke email: [falahagency24@gmail.com](mailto:falahagency24@gmail.com) atau ke Nomor WA .....*”

Falah Property sebagai perusahaan yang tumbuh pada era industri 4.0 memprioritaskan sistem online dalam aktivitas usahanya. Hal ini dikarenakan sistem online dapat menjangkau calon konsumen maupun calon *Marketing Freelance* di manapun berada. Dengan adanya sistem online, baik dalam penandatanganan akad, pembayaran komisi, maupun penginformasian produk properti yang akan dipasarkan, para pihak tidak diwajibkan untuk bertemu secara langsung. Di sinilah prinsip kepercayaan dari para pihak terhadap pihak lain memegang peranan penting dalam pemenuhan hak dan kewajiban yang tertuang dalam akad *syirkah ‘abdan* nantinya.

##### **5. Prinsip Tanggungjawab (*al-Mas’uliyah*)**

Prinsip ini menekankan pada kewajiban para pihak melaksanakan tanggungjawab sesuai dengan kewajiban masing-masing pihak dalam akad. Setelah akad ditanda tangani, terjadilah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang saling bertimbal balik di antara para pihak. Hal ini mengandung arti bahwa kewajiban satu pihak merupakan hak bagi pihak

lain begitu pun sebaliknya. Para pihak harus memahami dengan baik kewajiban-kewajiban apa saja yang harus dilaksanakan sebagai bentuk tanggungjawabnya sebagai konsekuensi telah menyepakati isi akad. Tanggungjawab para pihak diuraikan secara rinci dalam Pasal 3 dan Pasal 4 perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance*.

#### **6. Prinsip Tertulis (*al-Kitabah*)**

*Al-Kitabah* artinya akad dituangkan dalam bentuk tertulis. Meskipun pada dasarnya setiap orang bebas memilih bentuk perjanjian, apakah akan dibuat secara lisan, tertulis, isyarat, ataupun tindakan, tetapi dalam akad *syirkah 'abdan* antara Falah Property dan *Marketing Freelance* akad dituangkan dalam bentuk tertulis. Hal ini dilakukan untuk kepentingan pembuktian apabila di kemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak yang berakad. Keutamaan akad dibuat dalam bentuk tertulis menyangkut kekuatan hukumnya, agar semua aspek hubungan hukum di antara para pihak yang berakad dapat terjamin, sehingga dapat meminimalisir terjadinya ketidakpastian maupun kesalahpahaman.

#### **7. Prinsip Musyawarah (*asy-Syawara*)**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembahantahan. Sedangkan menurut Kamus Hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar para pihak. Sengketa bukan merupakan sesuatu yang dapat diprediksi kapan, dimana, dan karena apa terjadi. Meskipun begitu perbedaan kepentingan para pihak yang saling



berinteraksi selalu berpotensi terjadi sengketa, terlebih apabila terdapat salah satu atau kedua belah pihak melakukan cedera janji atau wanprestasi. Dalam akad *syirkah 'abdan* tersebut, Pasal 6 tentang Perselisihan, ayat angka 1 menyatakan bahwa, “*Apabila terjadi perselisihan antara kedua pihak, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat ....*” Falah Property dan *Marketing Freelance* sepakat akan mengadakan musyawarah khusus untuk menemukan titik tengah atas sengketa yang terjadi.

**B. Kesesuaian Prinsip-Prinsip Syariah pada Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property dengan Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Dalam hal ini, Penulis akan menganalisis mengenai kesesuaian prinsip-prinsip syariah dalam akad *Syirkah 'abdan* di Falah Property terhadap “Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.” Dengan demikian, yang menjadi acuan adalah apa yang tertuang dalam Fatwa tersebut. Untuk dapat menganalisis kesesuaian di antara keduanya, Penulis akan membandingkan prinsip-prinsip syariah dalam perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* dengan beberapa poin dalam Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang menurut analisis Penulis memiliki unsur ataupun karakteristik yang identik, antara lain sebagai berikut:

**1. Kesesuaian Prinsip Anti-*Maisir*, *Gharar*, dan *Riba* pada Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property terhadap ketentuan Angka 1 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 1 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “Akad *syirkah* harus dinyatakan secara tegas, jelas, mudah dipahami dan dimengerti, serta diterima oleh para mitra” adalah prinsip anti-*Maisir*, *Gharar*, dan *Riba*.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tegas berarti jelas, nyata, tentu dan pasti (tidak ragu-ragu, tidak samar-samar). Unsur “tegas” erat kaitannya dengan unsur “jelas”. Tegas dapat dilihat dari kejelasan kalimat yang digunakan dalam klausul akad, kalimat yang tidak jelas (samar) menimbulkan kesan keragu-raguan. Unsur “jelas” sebagaimana diuraikan sebelumnya meliputi kejelasan mengenai subjek akad, objek akad, tujuan akad, dan *sighat* akad. Unsur “mudah dipahami dan dimengerti” dapat dilihat dari bahasa yang digunakan dalam akad tidak menggunakan istilah-istilah Islam meskipun akad yang dibuat adalah akad syariah. Selain itu, unsur ini lebih lanjut dijamin melalui klausul dalam bagian keterangan yang memberikan kesempatan bagi calon *Marketing Freelance* untuk memperoleh penjelasan dari Koordinator Falah Agensi apabila terdapat hal yang belum dipahami.

Dalam pembuatan perjanjian kerjasama Falah Property dan *Marketing Freelance*, unsur “diterima oleh para mitra” dapat dilihat kejelasan sighthat sebagaimana klausul, “*Para Pihak telah sepakat....*” atas segala ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal dalam akad yang kata sepakat itu kemudian disertai dengan penandatanganan akad oleh para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, Penulis menyimpulkan bahwa prinsip anti-*gharar* yang diterapkan dalam akad *syirkah ‘abdan* di Falah Property “telah sesuai” dengan ketentuan Angka 1 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighthat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

**2. Kesesuaian Prinsip *al-Kitabah* pada Pembuatan Akad *Syirkah ‘Abdan* di Firma Falah Property terhadap ketentuan Angka 2 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighthat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 2 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighthat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “Akad *syirkah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku” adalah prinsip *al-kitabah* atau tertulis. Akad *syirkah ‘abdan* di Falah Property dibuat dalam bentuk dokumen tertulis dan dilanjutkan secara elektronik dengan mengirim *softfile* dokumen tersebut melalui sistem online untuk kepentingan arsip oleh Pihak Falah Agensi.

Ketentuan mengenai dokumen elektronik di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Sebagaimana diatur dalam pasal 27 ayat (1) sampai ayat (4) UU ITE, jenis dokumen elektronik yang termuat dalam klausul perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik antara lain:

- a. Dokumen elektronik yang memiliki muatan yang melanggar kesusilaan.
- b. Dokumen elektronik yang memiliki muatan perjudian.
- c. Dokumen elektronik yang memiliki muatan penghinaan dan/atau pencemaran nama baik.
- d. Dokumen elektronik yang memiliki muatan pemerasan dan/atau pengancaman.

Dokumen elektronik atas perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* tidak memuat unsur pelanggaran kesusilaan, perjudian, pencemaran nama baik, pemerasan maupun pengancaman. Maka dapat disimpulkan bahwa dokumen elektronik atas akad tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* dibuat secara tertulis dan secara elektronik. Pada dasarnya kedua bentuk tersebut merupakan dua di antara beberapa bentuk akad yang diperbolehkan

oleh Fatwa tentang *syirkah*. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa prinsip *al-kitabah* yang diterapkan dalam pembuatan akad *syirkah 'abdan* di Firma Falah Property “telah sesuai” ketentuan Angka 2 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

**3. Kesesuaian Prinsip *al-Amanah* pada Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property terhadap ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “*Syarik* (mitra) dalam melakukan usaha harus atas nama entitas *syirkah*, tidak boleh atas nama sendiri” adalah prinsip *Al-Amanah* atau kepercayaan. Prinsip *al-amanah* mengandung arti bahwa para pihak saling mempercayai satu sama lain bahwa mereka akan melaksanakan kewajiban dalam akad dan tidak melakukan penghianatan. Prinsip kepercayaan yang sudah dituangkan dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* berkaitan dengan penginformasian produk properti yang akan dipasarkan, pendatanganan akad, dan pembayaran komisi.

Dalam akad *syirkah 'abdan* di Falah Property belum terdapat klausul yang mewajibkan para mitra dalam melakukan pemasaran properti harus

atas nama Falah Property. Bahkan dalam proses pemasaran, saat bertemu ataupun berkomunikasi dengan konsumen atau calon konsumen, *Marketing Freelance* tidak harus mengatasnamakan diri dari agensi tertentu, cukup mengatakan, “Kami *marketing* perumahan A atau perumahan B”, sesuai proyek yang dipasarkan.<sup>2</sup>

Dalam Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* terdapat klausul “harus”, artinya tidak boleh tidak dilakukan, tetapi dalam akad tersebut belum terdapat klausul terkait hal tersebut. Bahkan dalam prakteknya terdapat pembolehan oleh Pihak Falah untuk tidak menyebutkan dirinya sebagai Falah Property. *Prinsip al-amanah* dalam klausul akad *syirkah ‘abdan* di Falah Property belum mengakomodir terkait hal ini. Dengan tidak diwajibkannya mitra mengatasnamakan dirinya sebagai Falah Property dalam kegiatan pemasaran, dapat membuka peluang terjadinya penghianatan oleh orang-orang yang tidak amanah dengan melakukan pemasaran atas nama dirinya sendiri demi keuntungan pribadi.

Berdasarkan hal tersebut Penulis menganalisis bahwa ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berisi kewajiban *syarik* mengatasnamakan diri sebagai entitas *syirkah* “belum diterapkan” dalam pembuatan akad *syirkah ‘abdan* di Firma Falah Property.

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Amiruddin Husnan, tanggal 15 Mei 2019 di Kantor Falah Property.

**4. Kesesuaian Prinsip *al-Mas'uliyah* pada Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property terhadap Ketentuan Angka 5 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 5 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “Mitra dalam melakukan usaha *syirkah* tidak boleh melakukan perbuatan yang termasuk *at-ta'addi*, *at taqshir*, dan/atau *mukhalafat asy-syuruth*” adalah Prinsip *al-Mas'uliyah* atau prinsip tanggungjawab.

Sebelum mengetahui kesesuaian akad kemitraan di Falah Property terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional, terlebih dahulu akan dijelaskan pengertian dari istilah *at-ta'addi*, *at taqshir*, dan/atau *mukhalafat asy-syuruth* sebagai berikut:

- a. Angka 15 bagian Pertama tentang Ketentuan Umum Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* menyebutkan bahwa, *at-ta'addi* adalah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan.
- b. Angka 16 bagian Pertama tentang Ketentuan Umum Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* menyebutkan bahwa, *at-taqshir* adalah tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.

- c. Angka 17 bagian Pertama tentang Ketentuan Umum Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* menyebutkan bahwa, *mukhalafat asy-syuruth* adalah menyalahi isi dan/atau substansi dan syarat-syarat yang disepakati dalam akad.

Dalam perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance*, perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan tercermin dalam klausul, “... tidak diperbolehkan ...”, “... tidak diperkenankan ...”, “... tidak boleh ...”. Sedangkan perbuatan yang seharusnya dilakukan memuat klausul, “...memiliki kewajiban...”, “... wajib ...”, “... berkewajiban ...”.

Selanjutnya, terkait larangan *mukhalafat asy-syuruh* atau menyalahi isi dan/atau substansi dan syarat-syarat yang disepakati dalam akad, terdapat klausul sebagai berikut:

- a. Pasal 3 tentang kewajiban Pihak Kedua, pada angka 6, disebutkan bahwa, “*Jika Pihak Kedua melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan tidak mematuhi tata aturan pemasaran dari perusahaan Pihak Pertama, maka Pihak Kedua bertanggungjawab penuh atas segala konsekuensi hukum yang ditimbulkannya serta Pihak Pertama terbebas dari segala konsekuensi hukum yang ditimbulkan oleh tindakan Pihak Kedua.*”
- b. Pasal 6 tentang Perselisihan, pada angka 3 disebutkan bahwa, “*Agen yang terbukti melanggar etika bisnis akan diberi peringatan hingga larangan untuk menjualkan produk-produk yang dipasarkan selama kurun waktu tertentu.*”



Berdasarkan kedua pasal tersebut, Penulis menganalisis bahwa apabila *Marketing Freelance* tidak mematuhi substansi dari isi akad yaitu aturan mengenai tata aturan pemasaran, aturan hukum, dan etika bisnis, maka terdapat konsekuensi atau sanksi yang harus ditanggungnya, baik bertanggungjawab secara pribadi atas pelanggaran hukum yang dilakukannya hingga penghentian izin penjualan produk-produk di Falah Property selama kurun waktu tertentu. Falah Property hanya memberikan sanksi sebatas tanggungjawab tersebut dan tidak menimbulkan batalnya akad.

Dengan prinsip *al-mas'uliyah*, seseorang akan bertanggungjawab atas hubungan hukum yang timbul karena akad *syirkah 'abdan* di Falah Property, terlebih dengan adanya klausul ancaman sanksi atas perbuatan *mukhalafat asy-syuruyh*. Berdasarkan hal tersebut, *prinsip al-mas'uliyah* pada pembuatan akad *syirkah 'abdan* di Firma Falah Property “telah sesuai” dengan ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

**5. Kesesuaian Prinsip *Al-Maslahah* dan *Al-Musawah* pada Pembuatan Akad *Syirkah 'Abdan* di Firma Falah Property terhadap Ketentuan Angka 4 Bagian Keenam tentang Ketentuan Nisbah Bagi Hasil Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 4 Bagian Keenam tentang Ketentuan Nisbah Bagi Hasil Fatwa DSN No:114/DSN-

MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “Nisbah tidak boleh menggunakan angka persentase yang mengakibatkan keuntungan hanya dapat diterima oleh salah satu mitra atau mitra tertentu” adalah Prinsip Kemanfaatan (*al-Maslahah*) dan Kesamaan (*al-Musawah*).

Kemanfaatan yang diperoleh para pihak berupa pendapatan komisi atau nisbah atas pemasaran properti. Sebagai implementasi prinsip kesamaan derajat, tidak ada intimidasi salah satu pihak dalam akad kepada pihak lain. komisi tersebut dibagi berdasarkan nisbah kesepakatan, sebagaimana terdapat dalam klausul pasal 5 tentang aturan pembagian komisi, disebutkan bahwa, “*Pihak pertama mendapatkan 30% dari total komisi yang diberikan Pengembang*” dan “*Pihak Kedua mendapatkan 70% dari total komisi yang diberikan Pengembang.*” Artinya keuntungan tersebut disepakati dengan tidak menggunakan angka persentase yang mengakibatkan keuntungan hanya dapat diterima oleh salah satu mitra atau mitra tertentu sehingga tidak ada unsur intimidasi di antara keduanya.

Berdasarkan uraian tersebut, Penulis menyimpulkan bahwa prinsip kemafaatan dan kesamaan yang diterapkan dalam akad *syirkah ‘abdan* di Falah Property “telah sesuai” dengan ketentuan Angka 4 Bagian Keenam tentang Ketentuan Nisbah Bagi Hasil Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

**6. Kesesuaian Prinsip *asy-Syawara* pada Pembuatan Akad *Syirkah* ‘*Abdan* di Firma Falah Property terhadap Ketentuan Angka 1 Bagian Kesepuluh tentang Ketentuan Penutup Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah***

Prinsip syariah dalam Perjanjian kerjasama Falah Property dengan *Marketing Freelance* yang berkaitan dengan ketentuan Angka 1 Bagian Kesepuluh tentang Ketentuan Penutup Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* yang berbunyi, “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah” adalah Prinsip Musyawarah (*asy-Syawara*).

Akad sudah disepakati di awal dan isi akad dibuat secara rinci dan mudah dipahami untuk meminimalisir kesalahan persepsi dan kemungkinan terjadi sengketa di kemudian hari, tetapi apabila ternyata di kemudian hari terjadi sengketa maka penyelesaian diselesaikan secara intern antara *Marketing Freelance* dan Falah Property sesuai dengan kesepakatan dalam akad,<sup>3</sup> sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 tentang Perselisihan, ayat angka 1 menyatakan bahwa, “*Apabila terjadi perselisihan antara kedua pihak, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat serta*

---

<sup>3</sup> *Ibid*

*hasil akan dituangkan ke dalam suatu addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kontrak ini.”*

Menurut Kamus Hukum, addendum adalah tambahan klausula dalam perjanjian yang dituliskan secara terpisah namun memuat konten satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian asalnya.<sup>4</sup> Addendum kesepakatan para pihak atas penyelesaian sengketa diatur oleh ketentuan Pasal 60 ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa, “Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Berdasarkan analisis Penulis, klausul Pasal 6 angka 1 dalam akad *syirkah ‘abdan* tersebut pada dasarnya mengandung arti bahwa upaya pertama yang dilakukan para pihak apabila terjadi sengketa adalah melalui musyawarah. Tetapi klausul ini tidak menutup kemungkinan apabila tidak dapat mencapai kata sepakat, penyelesaian sengketa dilanjutkan melalui lembaga penyelesaian sengketa syariah, dalam hal ini Badan Arbitase Syariah Nasional (Basyarnas) ataupun Pengadilan Agama.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan bahwa, “Perjanjian arbitase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para

---

<sup>4</sup> Kamus Hukum Online Indonesia, diakses dari <https://kamushukum.web.id/> pada 9 Mei 2019 jam 16.35 WIB.

pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.” Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas tidak menjadi masalah apabila dalam akad tidak tertuang klausul arbitrase karena perjanjian arbitrase dapat dibuat setelah sengketa terjadi, dengan catatan para pihak tidak mencapai kata mufakat, serta para pihak menghendaki membuat perjanjian arbitrase.

Selain itu, dalam kaitannya dengan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama, perlu diingat bahwa penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan upaya hukum terakhir apabila para pihak yang bersengketa tidak lagi dapat dilakukan perdamaian. Selama para pihak dapat menyelesaikan sengketa dan ditemukan mufakat atau perdamaian, tidak perlu diteruskan ke jalur litigasi. Hal ini dapat dilihat dari adanya Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa meskipun sudah di bawa ke jalur litigasi, upaya perdamaian para pihak adalah hal yang pertama dilakukan.

Pada dasarnya, dalam penyelesaian sengketa melalui musyawarah terdapat proses negosiasi di antara para pihak untuk kemudian ditemukan titik tengah atas permasalahan dalam sengketa tersebut. Negosiasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana termaktub dalam BAB XII tentang Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, dalam Pasal 58 disebutkan bahwa, “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara

melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.” Bahkan negosiasi merupakan bagian dari lembaga penyelesaian sengketa, hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 60 ayat (1) disebutkan bahwa, “Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau benda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Berdasarkan uraian di atas, Penulis menyimpulkan bahwa penerapan prinsip musyawarah pada akad *syirkah ‘abdan* di Firma Falah Property dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan di antara para pihak “telah sesuai” dengan ketentuan Angka 1 Bagian Kesepuluh tentang Ketentuan Penutup Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.