

**KESESUAIAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD SYIRKAH 'ABDAN DI FALAH  
PROPERTY DENGAN FATWA DSN TENTANG AKAD SYIRKAH**

**NASKAH PUBLIKASI**



**UMY**

**UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA**

**Unggul & Islami**

**Disusun Oleh:**

**Waridatun Nida**

**20150610364**

**Fakultas Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum  
Rumpun Ilmu Hukum Perdata Islam  
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KESESUAIAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD *SYIRKAH* 'ABDAN DI FALAH  
PROPERTY DENGAN FATWA DSN TENTANG AKAD *SYIRKAH***

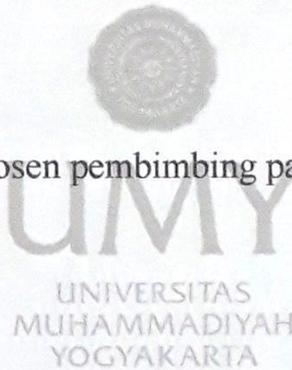
**NASKAH PUBLIKASI**

**Disusun Oleh:**

**Waridatun Nida**

**20150610364**

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 26 Juli 2019



**Dosen Pembimbing**

**Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum.**

**NIK. 19710107199603153027**

**Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Waridatun Nida  
Nim : 20150610364  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Rumpun Ilmu : Hukum Perdata Islam  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Naskah Publikasi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : **KESESUAIAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD SYIRKAH 'ABDAN DI FALAH PROPERTY DENGAN FATWA DSN TENTANG AKAD SYIRKAH**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

**UMY**  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada tanggal : 23 Juli 2019

Yang Menyatakan



Waridatun Nida  
20150610364



# **KESESUAIAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD SYIRKAH 'ABDAN DI FALAH PROPERTY DENGAN FATWA DSN TENTANG AKAD SYIRKAH**

**Waridatun Nida dan Dewi Nurul Musjtari**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

55183

[wrdnida@gmail.com](mailto:wrdnida@gmail.com); [dewinurulmusjtari@umy.ac.id](mailto:dewinurulmusjtari@umy.ac.id)

## **Abstrak**

Di tengah berkembangnya bisnis properti, akad *syirkah 'abdan* di *Falah Property* merupakan salah satu akad *syirkah* yang diminati masyarakat. Dalam perjalanannya bisnis properti saat ini masih banyak terjadi permasalahan bahkan di ranah syariah. Permasalahan dalam bisnis properti dapat diminimalisir, salah satunya dengan menerapkan prinsip syariah pada pembuatan akad *Syirkah 'Abdan* pada bisnis properti. Peneliti melakukan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis kesesuaian prinsip-prinsip syariah yang diterapkan pada pembuatan akad *syirkah 'abdan* di *Falah Property* dengan Fatwa DSN No: 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan menggunakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam akad *syirkah* di *Falah Property* yang meliputi prinsip Anti-Maghrib (*Maisir, Gharar, Riba*), *Al-Musawah, Maslahah, Al-Amanah, Al-Mas'uliyah, Al-Kitabah*, dan *Asy-Syawara* secara umum telah sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut. Namun terdapat satu prinsip dalam fatwa yang belum dituangkan dalam akad, ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* bahwa, "Syarik dalam melakukan usaha harus atas nama entitas *syirkah*, tidak boleh atas nama sendiri." Prinsip ini penting dicantumkan demi memberikan pencegahan terkait kemungkinan terjadinya kecurangan oleh *Marketing Freelance* untuk melakukan penawaran demi keuntungan pribadi.

Kata Kunci: *Falah Property, Prinsip Syariah, Syirkah 'Abdan*

## I. Pendahuluan

Industri properti merupakan bisnis yang semakin berkembang di Indonesia. Properti berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan primer manusia, sehingga bisnis properti menjadi salah satu jenis usaha yang dapat dikatakan tidak akan mati. Meski dalam keadaan ekonomi seperti apapun, nilai sebuah properti cenderung tidak akan pernah turun.<sup>1</sup> Sistem ekonomi berbasis syariah yang tumbuh pesat di Indonesia juga merambah ke ranah bisnis properti. Dalam beberapa tahun belakangan, bisnis properti syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan signifikan. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan, porsi pembelian properti melalui sistem syariah meningkat 11,23 persen per tahun.<sup>2</sup> Peluang usaha di sektor properti cukup beragam, mulai dari menjadi seorang broker properti, mendirikan agensi pemasaran properti, sampai menjadi seorang *Developer* perumahan.<sup>3</sup>

*Falah Property* merupakan perusahaan yang tumbuh sebagai salah satu badan usaha yang bergerak di bidang bisnis properti syariah. Aktivitas utama *Falah Property* saat ini adalah berfokus pada pemasaran properti syariah, menghubungkan *Developer* dengan konsumen yang ingin memiliki, menyewa, atau menjual properti dengan cara syariah. Sebagai perusahaan yang mengusung jasa pemasaran berbasis syariah, *Falah Property* wajib patuh pada prinsip-prinsip syariah.

Dalam konteks Indonesia, ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang prinsip syariah, disebutkan bahwa, “Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”

---

<sup>1</sup> Syahid, *Bisnis Properti yang Tak Akan Pernah Mati*, diakses dari <https://www.elshinta.com/news/159760/2018/11/01/bisnis-properti-yang-tak-akan-pernah-mati> pada 21 Juni 2019, pukul 05.15.

<sup>2</sup> Muhammad Rinaldi, *Bisnis Properti Syariah di Indonesia Tumbuh Pesat*, diakses dari <https://www.liputan6.com/bisnis/read/2472024/bisnis-properti-syariah-di-indonesia-tumbuh-pesat> pada 21 Juni 2019, pukul 05.20.

<sup>3</sup> Syahid, *Op. Cit.*

Sebagai indikator bahwa suatu aktivitas usaha benar-benar telah tunduk pada prinsip-prinsip syariah, MUI mengeluarkan sertifikat kesesuaian syariah bagi perusahaan yang telah memenuhi prinsip-prinsip syariah. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh perusahaan, baik lembaga keuangan maupun lembaga bisnis untuk permohonan uji sertifikasi kesyariahan salah satunya adalah fotokopi dokumen hukum (*legal document*) perusahaan berupa akta pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia beserta perubahannya.<sup>4</sup> Artinya, permohonan uji sertifikasi hanya dapat diajukan oleh badan usaha yang telah berbadan hukum. *Falah Property* merupakan perusahaan berbentuk firma, artinya tidak berbadan hukum. Padahal hukum Islam sejatinya adalah hukum Allah yang wajib ditaati oleh seluruh umat Islam tanpa terkecuali.

Pada dasarnya fatwa merupakan pedoman hidup bermuamalah. Hukum muamalah dalam pengertian fikih adalah seperangkat aturan-aturan Allah SWT yang wajib ditaati, mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya untuk memperoleh dan mengembangkan harta benda.<sup>5</sup> Akan tetapi, dalam isi fatwa secara keseluruhan tidak terdapat substansi yang mengatur mengenai sanksi bagi pihak-pihak yang tidak patuh terhadapnya sebelum isi fatwa itu dituangkan pada pasal dalam peraturan hukum positif Indonesia. Hal ini menimbulkan kelemahan kekuatan hukum fatwa dalam penerapannya di masyarakat.

Secara umum, agensi properti memiliki target-target tertentu yang ditentukan oleh pihak *Developer* berkaitan dengan jumlah unit yang harus dijual setiap bulannya. *Falah Property* kemudian menjalin kerjasama kemitraan dengan pihak yang bersifat perorangan, dalam hal ini *Marketing Freelance*. *Marketing Freelance* berperan

---

<sup>4</sup> DSN MUI, *Persyaratan Sertifikasi*, diakses dari <https://dsnmui.or.id/sertifikasi/persyaratan-permohonan-sertifikat-kesesuaian-syariah/> pada 2 Juni 2019 pukul 19.00.

<sup>5</sup> Abdurrahman Hakim, "Format Akad Kontraktual Lembaga Keuangan Syariah", *Misykat*, Vol. 03, No. 01, (Juni 2018), hlm. 63.

membantu pemasaran properti agar target-target tersebut tercapai dengan baik. Skema akad yang digunakan adalah *syirkah 'abdan*. *Syirkah 'abdan* pada dasarnya adalah kerjasama tanpa penyertaan modal berupa dana untuk mendapatkan penghasilan melalui kerjasama pekerjaan.

Dalam perjalanannya, peluang bisnis properti yang menjanjikan seimbang dengan tantangan yang dihadapi. Bisnis properti rawan dengan banyak masalah seperti terjadi penipuan, tidak selesai, dan sebagainya. Bahkan dalam beberapa kasus, kecurangan dilakukan oleh pelaku bisnis properti yang mengusung usaha berprinsip syariah. Menurut Pasal 148 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *syirkah 'abdan* adalah suatu pekerjaan mempunyai nilai apabila dapat dihitung dan diukur dan dapat dihargai dan atau dinilai berdasarkan jasa dan atau hasil. Menurut ketentuan Angka 5 Bagian Ketentuan Umum Fatwa DSN No: 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* tentang *Syirkah*, *syirkah 'abdan* atau *syirkah a'mal* adalah *syirkah* yang *ra's al-mal*-nya bukan harta kekayaan, namun dalam bentuk keahlian atau keterampilan usaha/ kerja, termasuk komitmen untuk menunaikan kewajiban *syirkah* kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan atau proporsional. Mengingat kerjasama *syirkah 'abdan* merupakan kerjasama tanpa persyaratan penyertaan modal, memungkinkan lebih banyak pihak yang terjun di dalamnya. Di sinilah kepentingan banyak pihak perlu dilindungi.

Pada dasarnya hukum perikatan Islam melarang keras kecurangan dan penghianatan terhadap apa yang telah disepakati dalam akad. Sebagaimana Rasulullah SAW bersabda, “Kekuasaan Allah senantiasa berada pada dua orang yang berserikat selama keduanya tidak berkhianat.”(HR. Bukhari dan Muslim). Kecurangan dapat diminimalisir dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah pada saat pembuatan akad. Oleh karena itu, Penulis tertarik melakukan penelitian untuk menggali tentang apa saja prinsip-prinsip syariah yang diterapkan pada pembuatan akad *syirkah 'abdan* di Firma

*Falah Property* serta bagaimana kesesuaian prinsip-prinsip tersebut terhadap Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

## II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang akan digali adalah terkait bagaimana kesesuaian prinsip-prinsip syariah dalam pembuatan akad *syirkah 'abdan* di Firma *Falah Property* dengan Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*?

## III. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yang memberikan penilaian atas suatu peristiwa hukum, apakah salah, benar, atau belum tepat, serta apa yang sebaiknya menurut hukum serta menjaga konsistensi dari sistem norma terhadap peraturan yang berlaku atau yang akan diberlakukan.<sup>6</sup> Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan meneliti bahan hukum primer, meliputi: Alquran, Hadist, dan Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*, bahan hukum sekunder berupa dokumen Perjanjian Kerjasama *Falah Agency* dengan *Marketing Freelance*, serta bahan hukum tersier meliputi: Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum. Bahan hukum tersebut diperoleh dari: Perpustakaan, Perusahaan Firma *Falah Property*, dan media internet (*e-library*, *e-book*, *website* dll) dengan narasumber adalah Bapak Henry Sukandar, S.Sos selaku Ketua *Falah Property*, Amirul Husnan selaku Penasihat *Falah Property*, dan Dimas Arya D. C selaku divisi iklan di *Falah Property*. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Kepustakaan dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian.

---

<sup>6</sup> Mukti Fajar N.D dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 41.

#### IV. Hasil Penelitian dan Analisis

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. 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 Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *Maisir* adalah transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan. 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.”

Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga memberikani definisi *gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah. *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 dicantumkannya 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.

Selanjutnya Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan pengertian bahwa *riba* adalah penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinpukul-peminpukul yang mempersyaratkan pengembalian dana yang diterima melebihi pokok pinpukulan karena berjalannya waktu (*nasi’ah*).

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.

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”.<sup>7</sup> 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 dipukulin melalui klausul dalam bagian keterangan yang memberikan kesempatan bagi calon *Marketing Freelance* untuk memperoleh penjelasan dari Koordinator Falah Agensi apabila terdapat hal-hal yang belum dipahami.

Dalam pembuatan perjanjian kerjasama *Falah Property* dan *Marketing Freelance*, unsur “diterima oleh para mitra” dapat dilihat kejelasan sighat 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 *Sighat* 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 *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 2 Bagian Ketiga tentang Ketentuan *Sighat* Akad Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*

---

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, diakses dari <https://kbbi.web.id/> pada 9 Mei 2019 pukul 16.30 WIB.

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*.

*Al-Kitabah* artinya akad dituangkan dalam bentuk tertulis. Akad hendaknya dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, hal ini penting untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari dalam hal terjadi sengketa. Anjuran manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis terdapat dalam firman Allah yang artinya, “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar...” (QS.Al-Baqarah (2): 282).

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 terpukul, sehingga dapat meminimalisir terjadinya ketidakpastian maupun kesalahpahaman. 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* pada dasarnya mengandung arti bahwa para pihak saling mempercayai satu sama lain sehingga mereka akan melaksanakan kewajiban dalam akad dan tidak melakukan penghianatan. Prinsip ini sesuai dengan hadist Rasulullah yang artinya:

“Berpegang teguh pada amanah akan mendatangkan rezeki, dan berhianat akan membuat pelakunya menjadi fakir.” (H.R. Ad-Dailami)

Prinsip *al-amanah* yang dalam pembuatan akad kerjasama *Falah Property* dengan *Marketing Freelance* berkaitan dengan penginformasian produk properti yang akan dipasarkan, pendatanganan akad, dan pembayaran komisi yang 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 (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.

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>8</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

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Amiruddin Husnan, tanggal 15 Mei 2019 di Kantor *Falah Property*.

diri sebagai entitas *syirkah* “belum diterapkan” dalam pembuatan akad *syirkah ‘abdan* di Firma *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.

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*.

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 bertaanggungjawab 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*).

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>9</sup> Prinsip ini mengamanatkan bahwa segala bentuk kesepakatan atau akad yang dibuat para pihak harus membawa kemanfaatan dan kemaslahatan bagi para pihak yang berakad pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Prinsip masalah menyiratkan perlindungan 5 hal yang bersifat menyeluruh, meliputi hak beragama, hak untuk hidup, hak martabat diri dan keluarga, hak atas kebebasan berfikir, dan hak atas harta benda.<sup>10</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.

Prinsip persamaan pada dasarnya berkaitan dengan kedudukan para pihak dalam akad. Hubungan mu'amalah pada dasarnya dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi

---

<sup>9</sup> Maratun Shalihah, “Konsep *Syirkah* dalam Waralaba”, *Tahkim*, Vol. XII, No. 2, (Desember 2016), hlm. 142.

<sup>10</sup> Sjaichul Hadi Permono, 2005, *Formula Zakat Menuju Kesejahteraan Sosial*, Surabaya, Aulioa, hlm. 3

kebutuhan hidup manusia. Perlu disadari bahwa setiap manusia memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, oleh karena itu hendaklah di antara manusia yang satu dengan yang lain saling melengkapi. Dalam hal akad, para pihak menentukan hak dan kewajiban para pihak didasarkan pada prinsip persamaan dan kesetaraan.<sup>11</sup>

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 dan 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.

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.

Kemanfaatan yang diperoleh para pihak berupa pendapatan komisi atau nisbah atas pemasaran properti. Selanjutnya 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 Developer” dan “Pihak Kedua mendapatkan

---

<sup>11</sup> Gemala Dewi, 2007, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 32-33.

70% dari total komisi yang diberikan Developer.” 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*).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembahantahan.<sup>12</sup> Sedangkan menurut Kamus Hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar para pihak. Sengketa bukan merupakan sesuatu yang dapat

---

<sup>12</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, *Op.Cit.*

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 cidera 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.

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>13</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 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>14</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

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Amiruddin Husnan, tanggal 15 Mei 2019 di Kantor *Falah Property*.

<sup>14</sup> Kamus Hukum Online Indonesia, diakses dari <https://kamushukum.web.id/> pada 9 Mei 2019 pukul 16.35 WIB.

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 Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) ataupun Pengadilan Agama.

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

## **V. Kesimpulan dan Saran**

### **A. Kesimpulan**

Prinsip-prinsip syariah yang diterapkan pada pembuatan akad *syirkah ‘abdan* di *Falah Property* adalah Prinsip Anti-*Maisir*, *Gharar*, *Riba*, Prinsip Persamaan (*Al-Musawah*), Prinsip Kemanfaatan (*Maslahah*), Prinsip Kepercayaan (*Al-Amanah*), Prinsip Tanggungjawab (*Al-Mas’uliyah*), Prinsip Tertulis (*Al-Kitabah*), Prinsip Musyawarah (*Asy-Syawara*).

Berdasarkan analisis kesesuaian prinsip-prinsip syariah tersebut terhadap Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*, ditemukan hasil bahwa pada dasarnya prinsip-prinsip syariah pada pembuatan akad *syirkah 'abdan* di *Falah Property* telah sesuai dengan Fatwa, tetapi ditemukan satu prinsip dalam fatwa yang belum dituangkan dalam perjanjian kerjasama *Falah Agency* dan *Marketing Freelance* yaitu prinsip dalam ketentuan Angka 2 Bagian Ketujuh tentang Ketentuan Kegiatan Usaha Fatwa DSN No:114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* disebutkan bahwa, "Mitra dalam melakukan usaha harus atas nama entitas *syirkah*, tidak boleh atas nama sendiri." Tidak dicantumkannya prinsip ini dapat berpotensi menimbulkan persepsi bahwa *Marketing Freelance* dalam memasarkan properti memiliki kebebasan untuk bertindak tidak atas nama *Falah Property*, hal ini dapat membuka peluang baginya untuk melakukan penawaran demi keuntungan pribadi.

## **B. Saran**

1. *Falah Property* kedepan sebaiknya mencantumkan klausul dalam fatwa yang memuat kewajiban para pihak untuk menerapkan prinsip iktikad baik demi lebih menguatkan kepercayaan di antara para pihak, misalnya melalui pencantuman klausul larangan menawarkan properti bukan atas nama *Falah Property* serta klausul sanksi-sanksi apabila melanggarnya, sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan berupa kecurangan dalam bisnis properti di kemudian hari.
2. Sebagai pelaku usaha yang beragama Islam terlebih usaha-usaha yang mengusung konsep syariah diharapkan semakin meningkatkan inisiatifnya untuk selalu berpegang teguh pada isi fatwa sebagai pedoman syariah meskipun isi fatwa tidak memuat ancaman atau sanksi atas pelanggaran fatwa itu sendiri.

3. Dewan Syariah Nasional lebih mensosialisasikan kembali kepada masyarakat, bahwa meskipun sertifikasi kesyariahan hanya dapat diajukan dimiliki oleh pihak-pihak yang memenuhi kualifikasi tertentu, tetapi kepatuhan pada hukum islam adalah wajib bagi semua yang beragama Islam tanpa terkecuali.
4. Hukum Perikatan Nasional kedepan dibuat aturan, bahwa bagi akad-akad yang kerjasama yang objeknya berupa jasa, apabila ditemukan pemasaran produk atas nama sendiri dan terbukti menguntungkan dirinya sendiri dikenakan saksi atau kewajiban membayar ganti rugi.

## Daftar Pustaka

### Buku

Gemala Dewi, 2007, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta, Kencana.

Mukti Fajar N.D dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Sjaichul Hadi Permono, 2005, *Formula Zakat Menuju Kesejahteraan Sosial*, Surabaya, Aulioa.

### Jurnal

Abdurrahman Hakim, "Format Akad Kontraktual Lembaga Keuangan Syariah", *Misykat*, Vol. 03, No. 01, (Juni 2018).

Maratun Shalihah, "Konsep Syirkah dalam Waralaba", *Tahkim*, Vol. 12, No. 2, (Desember 2016).

### Peraturan Perundang-Undangan

R.I., Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

R.I., Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

R.I., Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

R.I., Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

R.I., Perma No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa DSN No:114/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*

### Internet

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

Syahid, *Bisnis Properti yang Tak Akan Pernah Mati*, diakses dari <https://www.elshinta.com/news/159760/2018/11/01/bisnis-properti-yang-tak-akan-pernah-mati> pada 21 Juni 2019, pukul 05.15.

DSN MUI, *Persyaratan Sertifikasi*, diakses dari <https://dsnmui.or.id/sertifikasi/persyaratan-permohonan-sertifikat-kesesuaian-syariah/>

Muhammad Rinaldi, *Bisnis Properti Syariah di Indonesia Tumbuh Pesat*, diakses dari <https://www.liputan6.com/bisnis/read/2472024/bisnis-properti-syariah-di-indonesia-tumbuh-pesat> pada 21 Juni 2019, pukul 05.20.

### Wawancara

Wawancara dengan Amiruddin Husnan, tanggal 15 Mei 2019 di Kantor *Falah Property*.