

## **BAB IV**

### **IMPLEMENTASI, PROSEDUR PENYUSUNAN DAN PELAKSANAAN, UPAYA BMT DAARUSSALAAM MEMASTIKAN KEPATUHAN HUKUM SYARIAH TERHADAP KONTRAK PERJANJIAN**

#### **A. Implementasi Kontrak Perjanjian terhadap Kontrak perjanjian pada BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir**

LKM Syariah BMT Daarussalaam mulai beroperasi di awal tahun 2008. Dengan sarana yang sangat sederhana dan ‘seadanya’ lembaga ini beroperasi. Dan pada tahun yang sama lembaga ini mendapat pengesahan dari Dinas Koperasi dengan nomor akta pendirian 062/BH/XVIII.14/INDAGKOP/IX/2008. Besyukur pada tahun-tahun awal pendirian lembaga ini banyak mendapat bantuan dari Dinas Koperasi berupa berbagai bentuk pelatihan pengelolaan koperasi terutama aspek pengelolaan keuangan koperasi. Berbagai pelatihan yang difasilitasi dan diselenggarakan oleh Dinas Koperasi diikuti baik di tingkat kabupaten juga tingkat provinsi.<sup>1</sup>

Ada beberapa latar belakang dari para pendiri yang menjadi latar belakang lembaga ini didirikan saat itu, antara lain perlunya pelembagaan terutama pengelolaan dana masyarakat untuk berbagai kegiatan pemberdayaan ekonomi umat dan Kaum muslimin di Kuala Pembuang sudah saatnya memulai merintis lembaga keuangan alternatif sesuai prinsip syariah.

BMT Daarussalaam memiliki beberapa akad yang diterapkan seperti *Murâbahah*, *Muḍârabah*, *Ijârah*, *As-salam*, *Qardhul Hasan*, Tabungan.

---

<sup>1</sup>Syamsu Rahman, *Wawnacara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

Namun, akad yang paling banyak diminati di BMT Daarussalaam adalah akad Tabungan dan *Murābahah*. Hingga saat ini ada 10.000 nasabah aktif yang terhitung hingga tahun 2024.

“Saat ini BMT Daarussalaam telah memiliki 10.000 nasabah aktif sejak berdiri tahun 2008 hingga tahun 2024 dengan aset kurang lebih Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah). Akad yang diterapkan dalam BMT Daarussalaam yaitu *Murābahah*, *Salam*, *Mudārabah*, *Ijārah*, *Qardhul Hasan* dan Tabungan, jumlah akad *Murābahah*, *Salam* dan *Mudārabah* pada tahun 2024 yaitu sekitar 390 akad”.<sup>2</sup>

Produk yang diterapkan oleh pihak BMT Daarussalaam ketentuannya umumnya dibuat oleh BMT Daarussalaam dan anggota atau nasabah atau pembeli yang ingin melakukan pembiayaan harus memenuhi persyaratan pembiayaan seperti yang telah tertera dalam ketentuan umum produk pembiayaan di BMT Daarussalaam. Ketentuan umum akad tersebut dibuat dengan menerapkan prinsip syariah dengan menghindari unsur-unsur yang dilarang syariah seperti *riba*, *gharar*, *maysir*, *haram*, *zalim* dan *Riswah*. Hal ini dibuktikan dengan persyaratan dari BMT Daarussalaam kepada nasabah untuk menghindari unsur-unsur tersebut dalam ketentuan umumnya. Ada tiga unsur pembiayaan pada BMT dengan akad *Murābahah*, *Salam*, dan *Mudārabah* yaitu pihak yang melakukan transaksi, barang, harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

Pada kebijakan umum pembiayaan di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir, setiap anggota yang ingin mengajukan pembiayaan diwajibkan untuk datang langsung ke kantor BMT Daarussalaam. Nasabah akan

---

<sup>2</sup>Syamsu Rahman, *Wawancara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

diberikan form pengajuan pembiayaan dan harus memenuhi sesuai ketentuan yang telah di syaratkan oleh Pihak BMT Daarussalaam. Nasabah harus memiliki tabungan di BMT Daarussalaam minimal 2 bulan (saldo akhir minimal 10% dari pengajuan) serta melengkapi dokumen persyaratan seperti fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Slip Gaji bulan terakhir (PNS/Pegawai Swasta), dan fotokopi dokumen jaminan. Seluruh dokumen tersebut merupakan kelengkapan administratif yang wajib dipenuhi oleh anggota. Dokumen pembiayaan mencakup seluruh berkas yang dibutuhkan dalam proses penyaluran pembiayaan, yang berfungsi sebagai bukti adanya perjanjian atau hubungan hukum antara BMT Daarussalaam dan nasabah, sekaligus sebagai bukti kepemilikan atas barang yang dijadikan jaminan atau agunan. Biasanya yang menjadi jaminan dalam pembiayaan ini bisa berbentuk Rekening Simpanan Pinjaman, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Sertipikat, dan Angunan lainnya.<sup>3</sup>

Selain itu pihak BMT Daarussalaam meminta Identitas diri dan pasangan dari Nasabah. Namun, dalam hal ini pihak BMT Daarussalaam hanya meminta untuk menyebutkan nama pasangan. Selanjutnya diminta keterangan pekerjaan dan penghasilan perbulan yang diperolehnya tanpa mensyaratkan secara khusus pasangan dari nasabah tersebut untuk turut hadir dalam proses pengajuan pembiayaan.

---

<sup>3</sup>Syamsu Rahman, *Wawancara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB

BMT Daarussalaam juga meminta data diri anak dan data usaha yang telah ditekuninya saat ini sebagai pertimbangan nasabah tersebut apakah layak untuk mengajukan pembiayaan di BMT Daarussalaam. Pihak BMT Daarussalaam meminta juga uraian apakah memiliki kewajiban atau pinjaman di tempat lain sebagai pertimbangan apakah nasabah tersebut mampu atau tidak dalam membayar angsuran setiap bulannya. Jika pihak telah berkeluarga maka perlu menyebutkan data diri dari anaknya.

Setelah anggota mengajukan pembiayaan pertama kali akan diverifikasi, pihak BMT akan melakukan analisis dengan mengunjungi langsung tempat tinggal nasabah dan/atau tempat usaha milik nasabah (jika memiliki usaha). Tujuan kunjungan ini adalah untuk memverifikasi kebenaran data dan keterangan yang disampaikan saat pengajuan. Namun, BMT Daarussalaam menerangkan bahwa kunjungan ini hanya dilakukan pada nasabah yang pertama kali mengajukan pembiayaan pada BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir. Observasi ini biasanya dilakukan dalam rentang waktu satu sampai dua hari setelah pengajuan diterima. Anggota cukup meninggalkan alamat lengkap dan nomor telepon yang dapat dihubungi, lalu menunggu kedatangan petugas BMT Daarussalaam.<sup>4</sup>

Tahap berikutnya adalah proses pengikatan, yaitu penandatanganan perjanjian tertulis yang memuat seluruh ketentuan pembiayaan antara anggota dan BMT. Dalam tahap ini, anggota diminta menandatangani

---

<sup>4</sup>Syamsu Rahman, *Wawancara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

dokumen di atas materai sebagai tanda bahwa ia telah membaca, memahami, dan menyetujui semua hak serta kewajiban yang berhubungan dengan produk pembiayaan tersebut. Selain itu, pihak BMT Daarussalaam juga menerangkan secara keseluruhan terkait pembiayaan yang diajukannya.

Surat perjanjian pembiayaan yang diajukan nasabah memuat beberapa pasal yang mencakup berbagai ketentuan penting, antara lain;

- a. Penjelasan mengenai akad yang digunakan;
- b. Jenis transaksi yang diterapkan (misalnya, jika menggunakan sistem Jual Beli maka berlaku akad *Murâbahah*);
- c. Durasi atau jangka waktu pembiayaan;
- d. Mekanisme pembayaran;
- e. Ketentuan terkait agunan atau jaminan;
- f. Konsekuensi apabila terjadi wanprestasi, pemberian kuasa dan pelaksanaan eksekusi;
- g. Mekanisme penyelesaian sengketa;
- h. Ketentuan tambahan yang relevan dengan perjanjian pembiayaan.

Pada pembiayaan di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir ini tidak mewajibkan bagi anggota yang ingin mengajukan pembiayaan tidak harus mendapat persetujuan dari pihak pasangan (yang telah menikah) maupun pihak saksi persetujuan (yang belum menikah).

Pada proses pengajuan dan penandatanganan terhadap kontrak perjanjian akad transaksi pembiayaan di BMT Daarussalaam menyebutkan bahwa dalam transaksinya pihak tersebut telah menjabarkan dan memberitahukan segala yang berkaitan dengan pembiayaan secara lisan dijelaskan dari staff pembiayaan BMT Daarussalaam dan diakhiri dengan penandatanganan kontrak perjanjian dan penyerahan objek pembiayaan.

Peneliti mencoba menjabarkan skim atau alur akad pembiayaan di BMT Daarussalaam yaitu *Murâbahah*, *Salam*, dan *Muḍārabah*.<sup>5</sup>



Gambar 4.1 Skim Akad *Murâbahah*

Gambar tersebut menjelaskan Skim Ba'i *Murâbahah*, yaitu salah satu produk pembiayaan dalam keuangan syariah yang umum digunakan oleh BMT (*Baitul Maal wat Tamwil*), khususnya di BMT Daarussalaam seperti pada gambar. Dalam akad *Murâbahah* di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir diterapkan sebagai salah satu alternatif memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat di Kecamatan Seruyan Hilir. Skema yang ditunjukkan dalam gambar adalah sebagai berikut.

- a. Nasabah atau calon nasabah menyampaikan kebutuhan akan suatu barang kepada pihak BMT Daarussalaam. Contoh: Nasabah ingin membeli motor, HP, kulkas, laptop, atau mobil.
- b. Setelah melakukan analisa kelayakan terhadap nasabah, BMT Daarussalaam kemudian membeli barang yang dimaksud dari supplier.
- c. Setelah barang dibeli, BMT Daarussalaam menjual barang tersebut kepada nasabah dengan margin keuntungan yang sudah disepakati. Ini merupakan inti dari akad *Murâbahah*, yaitu penjualan dengan menyebutkan harga pokok dan margin keuntungan.

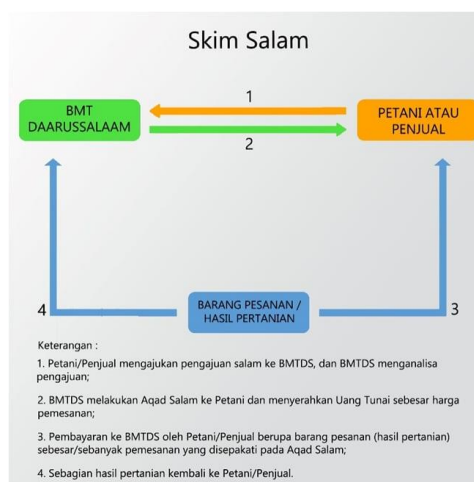
<sup>5</sup>Syamsu Rahman, *Wawnacara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

- d. Barang yang dibeli tersebut dikirimkan oleh pemasok langsung kepada nasabah.



Gambar 4.2 Skim Akad *Mudārabah*/Musyarakah

- Nasabah/Mitra Usaha menyampaikan kebutuhan modal kepada BMT Daarussalaam untuk sebuah proyek atau usaha yang sudah berjalan. Setelah itu, BMT Daarussalaam melakukan analisa kelayakan usaha tersebut.
- BMT Daarussalaam dan Nasabah/Mitra Usaha berkomitmen atau sepakat untuk menggabungkan modal, lalu melakukan kesepakatan mengenai porsi modal dan nisbah bagi hasil. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad.
- BMT Daarussalaam dan Mitra Usaha menjalankan usaha atau proyek sesuai dengan kesepakatan tugas masing-masing yang telah disepakati sebelumnya.
- Pembagian keuntungan dilakukan berdasarkan nisbah yang telah disepakati dalam akad.



Gambar 4.3 Skim *Salam*

- a. Petani atau penjual mengajukan permohonan akad *Salam* ke BMT Daarussalaam. Selanjutnya, BMT Daarussalaam melakukan analisa atas pengajuan tersebut untuk memastikan kelayakan dan kesepakatan yang akan dibuat.
- b. Setelah analisa disetujui, BMT Daarussalaam melakukan akad *Salam* dengan penjual. Pada tahap ini, BMT Daarussalaam menyerahkan uang tunai kepada penjual sebesar harga pemesanan barang atau hasil pertanian yang disepakati.
- c. Pada saat panen atau waktu yang telah disepakati, penjual menyerahkan barang pesanan atau hasil pertanian kepada BMT Daarussalaam sesuai jumlah dan spesifikasi yang telah diatur dalam akad *Salam*.
- d. Setelah barang pesanan diterima BMT Daarussalaam, sebagian hasil pertanian dapat kembali ke petani/penjual sesuai kesepakatan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penjabaran tersebut bahwa Lembaga Keuangan Mikro Syariah BMT Daarussalaam yang berdiri sejak tahun 2008 di Kuala Pembuang telah berkembang menjadi lembaga keuangan yang cukup signifikan dalam mendukung pemberdayaan ekonomi umat berbasis prinsip syariah. Bermula dari sarana yang sederhana, BMT ini kini telah memiliki lebih dari 10.000 nasabah aktif dengan total aset mencapai sekitar Rp10 miliar hingga tahun 2024. BMT Daarussalaam menerapkan berbagai akad syariah, di antaranya *Murābahah*, *Salam*, *Muḍārabah*, *Ijārah*, *Qardhul Hasan* sebagai akad yang paling diminati. Seluruh produk dan mekanisme pembiayaan disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah, dengan menghindari unsur-unsur yang dilarang seperti *riba*, *gharar*, *maysir*, *zalim*, dan *riswah*. Pada proses pembiayaan, BMT Daarussalaam menetapkan ketentuan administratif yang cukup rinci, mulai dari persyaratan dokumen, verifikasi lapangan bagi nasabah baru, hingga penandatanganan perjanjian pembiayaan secara tertulis. Proses ini juga dilengkapi dengan pemeriksaan latar belakang usaha, data keluarga, serta kewajiban finansial lainnya sebagai bagian dari analisis



kelayakan pembiayaan. Namun, tidak ada kewajiban persetujuan pasangan atau saksi dalam pengajuan pembiayaan, meskipun data mereka tetap diminta sebagai bahan pertimbangan.

### **B. Prosedur Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Perjanjian pada BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir**

Sehubungan dengan pembahasan sebelumnya BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir menerapkan beberapa akad pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan anggotanya. Proses penyusunan kontrak perjanjian pembiayaan, pihak BMT Daarussalaam menyatakan bahwa telah dilakukan negosiasi dengan nasabah, di mana BMT Daarussalaam menyatakan tidak melakukan dominasi terhadap nasabah dalam proses perjanjian tersebut. BMT Daarussalaam mengklaim memberikan kesempatan kepada nasabah untuk membaca dan memahami isi kontrak beserta konsekuensi hukum yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut, meskipun waktu yang diberikan sangat terbatas. Penjelasan dari pihak BMT Daarussalaam kepada nasabah hanya mencakup hal-hal umum terkait tanggung jawab nasabah, dan disampaikan pada saat kontrak dalam bentuk final (kontrak baku) telah tersedia, sebagaimana tercantum dalam perjanjian pembiayaan yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Pada penelitian ini membahas tiga bentuk kontrak perjanjian yaitu akad *Murâbahah*, *Salam* dan *Muḍārabah*.

---

<sup>6</sup>Syamsu Rahman, *Wawnacara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

## 1. Akad Pembiayaan *Murâbahah* di BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir

Pada bagian awalan akad *Murâbahah* di berikan judul “Akad Penjualan *Murâbahah*” komparasi diawali dengan penyebutan hari dan tanggal akad *Murâbahah* disertai dengan nama para pihak yang terlibat dalam kontrak akad pembiayaan *Murâbahah* ini.

| <b>AQAD PENJUALAN MUROBAHAH</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Perjanjian ( akad ) ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini Monday Tanggal Tujuh bulan October tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat (7/10/2024) oleh dan antara :                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nama                                                                                                                                                                                      | bertindak untuk dan atas nama LKM Syariah BMT DAARUSSALAAM yang beralamat di Jl. AIS Nasution Komp. Pasar Tengah Kuala Pembuang selanjutnya disebut <b>PIHAK PERTAMA</b> .                                                                           |
| Nama                                                                                                                                                                                      | : yang berlatam di Pemegang KTP Nomor bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut <b>PIHAK KEDUA</b>                                                                                                    |
| Dengan ini menyatakan bahwa kedua belah pihak telah membuat perjanjian jual beli cicilan (Ba'i Al-Murobahah) yaitu PIHAK PERTAMA telah menjual kepada PIHAK KEDUA barang berupa :         |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>SEPEDA MOTOR HONDA FASHION BLUE</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Untuk tujuan dimaksud kedua belah pihak telah membuat kesepakatan jual beli yang tertuang dalam pasal-pasal perjanjian berikut :                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pasal I<br/>BARANG</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Barang telah diperiksa oleh <b>PIHAK KEDUA</b> dan akan diserahkan oleh <b>PIHAK PERTAMA</b> kepada <b>PIHAK KEDUA</b> setelah aqad ini ditanda tangani kedua belah pihak.                |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pasal II<br/>HARGA</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kedua belah pihak telah menyepakati harga jual (akumulatif) sebesar :<br><b>Rp36.639.150</b><br><b>Tiga Puluh Enam Juta Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah</b> |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CARA PEMBAYARAN</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1).                                                                                                                                                                                       | <b>PIHAK KEDUA</b> telah menyerahkan uang sejumlah<br><b>Tiga Puluh Enam Juta Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah</b><br>sebagai uang muka pembelian kepada <b>PIHAK PERTAMA</b>                                           |
| 2).                                                                                                                                                                                       | Pembayaran oleh <b>PIHAK KEDUA</b> dilakukan secara angsuran/cicilan selama bulan terhitung sejak ditandatanganinya aqad ini sampai dengan tanggal //.                                                                                               |
| 3).                                                                                                                                                                                       | Pembayaran cicilan dilakukan setiap bulan pada tanggal Tanggal Tujuh sebesar<br><b>Rp164.583</b><br><b>Seratus Enam Puluh Empat Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Rupiah</b>                                                                        |
| <b>Pasal IV<br/>JAMINAN</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1).                                                                                                                                                                                       | <b>PIHAK KEDUA</b> bersedia memberikan jaminan berupa BPKB HONDA 2012 & BPKB SEPEDA MOTOR YANG DIBELI. Secara Fidusia Yaitu Pihak Pertama menahan dokumen atas barang yang diagunkan berupa BPKB HONDA BEAT 2012 & BPKB SEPEDA MOTOR YANG DIBELI An. |
| <b>Pasal V<br/>KETERLAMBATAN CICILAN KERUSAKAN ATAU KEHILANGAN BARANG</b>                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1).                                                                                                                                                                                       | Apabila di kemudian hari terjadi keterlambatan/tunggakan dalam pembayaran/pencicilan angsuran sebanyak tiga kali masa angsuran/cicilan maka <b>PIHAK PERTAMA</b> tanpa ada hal yang dapat dikecualikan memiliki hak untuk :                          |
| 1.1.                                                                                                                                                                                      | Membatalkan proses jual beli dan menarik kembali barang yang sudah dibeli <b>PIHAK KEDUA</b> dan menghitung sebagai sewa barang (sepeda motor) selama masa pakai dengan tarif sewa Rp.1.000.000,- per bulan.                                         |
| 1.2.                                                                                                                                                                                      | Membeli atau menjual barang yang diagunkan kepada pihak lain senilai agunan untuk memenuhi kewajiban <b>PIHAK KEDUA</b> dan sisa penjualan akan dikembalikan kepada <b>PIHAK KEDUA</b> .                                                             |
| 2).                                                                                                                                                                                       | Segala Biaya Perawatan dan perbaikan atas barang yang dibeli oleh <b>PIHAK KEDUA</b> selama masa cicilan menjadi tanggung jawab <b>PIHAK KEDUA</b>                                                                                                   |
| 3).                                                                                                                                                                                       | Apabila dalam masa cicilan terjadi kehilangan atau kerusakan permanen barang yang dibeli oleh <b>PIHAK KEDUA</b> maka <b>PIHAK KEDUA</b> tetap berkewajiban menyelesaikan pembayaran cicilan sampai masa peltunasan.                                 |

| Pasal VI<br>LAIN-LAIN                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1).                                                                                                                                           | Segala biaya yang terjadi akibat perjanjian jual beli ini sudah dibebankan kedalam harga jual. Surat perjanjian ini dibuat rangkap 2 di atas kertas bermaterai cukup dan kedua belah pihak memilikinya. |
| 2).                                                                                                                                           | Dengan ditandatanganinya aqad (perjanjian) ini maka kedua belah pihak menyatakan menyetujui semua poin yang tertera pada pasal-pasal perjanjian ini.                                                    |
| Demikian aqad (perjanjian) jual beli ini disepakati dan ditandatangani di Kuala Pembuang pada hari dan tanggal sebagaimana tercantum di atas. |                                                                                                                                                                                                         |
| PIHAK KEDUA                                                                                                                                   | PIHAK PERTAMA                                                                                                                                                                                           |
| Rp                                                                                                                                            | -                                                                                                                                                                                                       |
| Saksi - Saksi                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |

Gambar 4.4 Kontrak Perjanjian Pembiayaan *Murâbahah*

Selanjutnya barang yang menjadi objek pembiayaan *Murâbahah* di BMT Daarussalaam disebutkan secara singkat yaitu “*Sepeda Motor Honda Fashion Blue*”.

Pasal 1 menyebutkan bahwa barang yang menjadi objek jaminan telah diperiksa dan diserahkan dari pihak pertama kepada pihak kedua. Pasal 2 menerangkan harga komulatif dari pembiayaan ini. Selain itu pada pasal 4 menyebutkan bahwa adanya jaminan yang diterapkan dalam pembiayaan ini yaitu BPKB barang pembiayaan dan BPKB yang menjadi jaminan pembiayaan ini secara fidusia namun tidak ada melibatkan akta fidusia yang dibuat oleh notaris dalam akad pembiayaan ini.

Pada Pasal 5 Pihak BMT Daarussalaam menyebutkan bahwa dikenakan denda yang dianggap sebagai biaya sewa dalam Rp1.000.000,- namun dalam hal ini BMT tidak menyebutkan denda sewa ini dapat dihitung atau dengan batasan berapa lama/bulan denda tersebut berlaku. Berdasarkan hasil wawancara ditemukan bahwa denda yang dianggap

sebagai biaya sewa tersebut dibatasi hingga enam kali jatuh tempo.<sup>7</sup>

Sedangkan, yang disebutkan dalam kontrak tiga kali masa angsuran baru dikenakan peringatan secara tertulis, atau dengan mendatangi rumah pihak kedua.

Selain itu, dana yang dianggap biaya sewa tersebut tidak diketahui tujuan penggunaannya. Berdasarkan hasil wawancara, dana tersebut peruntukannya untuk dana sosial.

## 2. Akad Pemesanan *Salam* di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir

Pada pembiayaan *Salam* di BMT Daarussalaam tidak menerapkan kontrak perjanjian secara resmi namun hanya menggunakan surat bernvataan akad *Salam* (pemesanan barang) yang terdiri dari 4 poin pembahasan.

|  <b>BMT DAARUSSALAAM SERUYAN</b><br>Kantor : Jl. AIS Nasution Gg. Melati Komplek Pasar Tengah Kuala Pembuang<br>Kabupaten Seruyan Provinsi Kalimantan Tengah 74212 |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| I <b>Bentuk Aqad (Kontrak)</b>                                                                                                                                                                                                                        | : Salam (Pemesanan Barang)                                     |
| Nomor Aqad                                                                                                                                                                                                                                            | : 309. /BMTDS/X/2022                                           |
| Tanggal Aqad                                                                                                                                                                                                                                          | : 15 Mei 2025                                                  |
| II <b>Pihak-Pihak yang membuat Aqad</b>                                                                                                                                                                                                               | :                                                              |
| 1). Pihak I                                                                                                                                                                                                                                           | :                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                       | (Atas nama dan mewakili Daarussalaam sebagai Pihak 1/ Pemesan) |
| 2). Pihak II                                                                                                                                                                                                                                          | :                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                       | Sebagai Pihak 2 / Penjual                                      |
| - Rek. Tabungan Atas Nama                                                                                                                                                                                                                             | :                                                              |
| - No. Rekening Tabungan                                                                                                                                                                                                                               | :                                                              |
| - Alamat Tinggal                                                                                                                                                                                                                                      | :                                                              |
| - No. HP Aktif                                                                                                                                                                                                                                        | :                                                              |
| - Kolektor                                                                                                                                                                                                                                            | :                                                              |
| III <b>Keperluan, Cara Pembayaran dan Agunan:</b>                                                                                                                                                                                                     | :                                                              |
| a. Dana digunakan untuk                                                                                                                                                                                                                               | : PEMESANAN 1.000 Kg GABAH KERING EPANG @Rp5500 per Kg         |
| b. Harga Pembelian                                                                                                                                                                                                                                    | : Rp5.500.000                                                  |
| c. Cara Pembayaran                                                                                                                                                                                                                                    | : DIAKHIR MASA PEMBIAYAAN                                      |
| d. Jangka Waktu                                                                                                                                                                                                                                       | : 7 Bulan                                                      |
| e. Tanggal Jatuh Tempo                                                                                                                                                                                                                                | : 15 Desember 2025                                             |
| f. Agunan Berupa                                                                                                                                                                                                                                      | : IT/TV/2016                                                   |
| g. Agunan Atas Nama                                                                                                                                                                                                                                   | :                                                              |
| h. Taksiran (Taksasi) atas harga Agunan                                                                                                                                                                                                               | : Rp15.000.000                                                 |

<sup>7</sup>Syamsu Rahman, *Wawancara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| IV Ketentuan tentang Keterlambatan dalam pembayaran:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| 1). Apabila dikemudian hari terjadi gagal panen maka Pihak 2 berkewajiban melaporkan kepada Pihak 1 tentang kondisi hasil pertaniannya dan akan melakukan penyelesaian secara musyawarah mufakat.                                                                                                                                                                  |                         |
| 2). Apabila dikemudian hari Pihak 2 terbukti lalai dalam pembayaran kewajiban kepada Pihak 1, maka Pihak 1 memiliki hak yang tidak dapat dikecualikan untuk membeli atau menjual barang yang diagunkan kepada pihak lain senilai taksiran atas agunan yang disepakati dimuka untuk memenuhi kewajiban Pihak 2 dan sisa penjualan akan dikembalikan kepada Pihak 2. |                         |
| 3). Sebelum ditimbang gabah akan diperiksa terlebih dahulu untuk memastikan gabah yang diterima benar-benar kering, apabila belum kering maka tidak akan diterima oleh Pihak 1.                                                                                                                                                                                    |                         |
| Demikian aqad (perjanjian) ini disepakati dan ditandatangani di Kuala Pembuang pada hari dan tanggal sebagaimana tercantum di                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Pihak 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Pihak 1                 |
| Penjamin,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mengetahui,<br>Pimpinan |
| Saksi-Saksi :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 1). .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ( ..... )               |
| 2). .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ( ..... )               |

Gambar 4.5 Kontrak Perjanjian Pemesanan Barang (*Salam*)

Poin I menyatakan bentuk akad dari pembiayaan ini dan bersamanya nomor dan tanggal akad ini dibuat.

Poin II kemudian menjabarkan pihak-pihak yang terkait dalam akad pembiayaan ini yaitu Pihak Pertama yang mewakili BMT Daarussalaam sebagai pemesan dan Pihak Kedua sebagai pihak Penjual.

Pada Poin III dijabarkan keperluan, cara pembayaran dan agunan yang menjadi penjamin pembiayaan ini.

Pada Poin IV ini menjelaskan secara lanjutan tentang ketentuan keterlambatan dalam pembayaran yaitu dengan penyelesaian secara musyawarah mufakat.

### 3. Akad Pembiayaan *Mudharabah* di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir

Akad *Mudharabah* adalah akad kerjasama yang diterapkan oleh bmt daarussalaam yang dimana tujuan pembiayaan bagi hasil terdiri 5 pasal. Pada awal kontrak terdapat komparasi yang menerangkan pihak yang terlibat dalam kontrak.

| <u>AQAD PEMBIAYAAN MUDHOROBAB</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>"Bismilahirrahmanirrahim"</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| Perjanjian (akad) ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini Selasa Tanggal Dua Puluh Bulan Oktober Tahun Dua Ribu Dua Puluh (20/10/2020) oleh dan antara:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| ++                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <table border="1"> <tr> <td style="width: 10%;">Nama</td> <td style="width: 5%;">:</td> <td>bertindak untuk dan atas nama LKM Syariah BMT DAARUSSALAAM yang beralamat di Jl. Ais Nasution Komplek Pasar Tengah Kuala Pembuang yang selanjutnya disebut <b>PIHAK PERTAMA</b>.</td> </tr> <tr> <td>Nama</td> <td>:</td> <td>yang beralamat di Pemegang KTP Nomor bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut <b>PIHAK KEDUA</b>.</td> </tr> </table> | Nama                                                                                                                                                                              | : | bertindak untuk dan atas nama LKM Syariah BMT DAARUSSALAAM yang beralamat di Jl. Ais Nasution Komplek Pasar Tengah Kuala Pembuang yang selanjutnya disebut <b>PIHAK PERTAMA</b> . | Nama | : | yang beralamat di Pemegang KTP Nomor bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut <b>PIHAK KEDUA</b> . |
| Nama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | bertindak untuk dan atas nama LKM Syariah BMT DAARUSSALAAM yang beralamat di Jl. Ais Nasution Komplek Pasar Tengah Kuala Pembuang yang selanjutnya disebut <b>PIHAK PERTAMA</b> . |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| Nama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | yang beralamat di Pemegang KTP Nomor bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut <b>PIHAK KEDUA</b> .                                |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <p>Dengan ini menyatakan bahwa antara kedua belah pihak telah membuat perjanjian (aqad) kerjasama usaha <input type="checkbox"/> bagi hasil Mudhorobah yaitu <b>PIHAK PERTAMA</b> akan menyerahkan dana secara tunai kepada <b>PIHAK KEDUA</b> sebagai penyertaan modal bersama untuk <b>BELANJA HIBAH KEGIATAN PERCONTOHAN BUDIDAYA IKAN NILA DINAS PERIKAN</b> dengan perjanjian (aqad) kerjasama bagi hasil (Mudhorobah).</p> <p>Selanjutnya perjanjian (aqad) ini diatur dengan pasal-pasal berikut :</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <b>Pasal I</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <b>PENGERTIAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <p>Mudhorobah adalah pembiayaan berdasarkan aqad kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana <u>salah satu pihak</u> memberikan kontribusi dana dan atau peralatan / sarana kerja dengan ketentuan bahwa proporsi keuntungan akan dibagi berdasarkan kesepakatan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.</p>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <b>Pasal III</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <b>RENTANG WAKTU PEMBIAYAAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |
| <p>Kerjasama ini disepakati selama 2 (dua) bulan terhitung sejak hari ditandatanganinya aqad ini sampai dengan tanggal 20/12/2020.</p> <p><b>PERTAMA</b> kepada <b>PIHAK KEDUA</b> setelah perjanjian (aqad) ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                                   |      |   |                                                                                                                                                    |

**Pasal III****CARA PENGEMBALIAN DANA**

**PIHAK KEDUA** berkewajiban memberikan laporan perkembangan usaha kepada **PIHAK PERTAMA** diakhir masa pembiayaan atau saat pencairan kontrak.

**Pasal IV****PROPORSI BAGI HASIL**

Kedua belah pihak menyepakati proporsi bagi hasil **80%** untuk pengelola dan **20%** untuk pemodal dihitung berdasarkan laba bersih (*net profit sharing*).

**BAB V****JAMINAN**

1. Untuk menjamin keamanan dan akan terpenuhinya akad sebagaimana tujuan perjanjian (aqad) ini maka **PIHAK KEDUA** bersedia untuk menyerahkan/memberikan jaminan berupa SERTIFIKAT TANAH No. 15.11.05.05.1.100344 An. ROBANI.
2. Apabila jaminan berupa pernyataan penjaminan maka pihak yang memberikan jaminan bertanggung jawab penuh atas terlaksananya kewajiban **PIHAK KEDUA** dalam perjanjian ini.

**Pasal V****LAIN-LAIN**

1. Dengan ditandatanganinya perjanjian (aqad) ini maka kedua belah pihak menyetujui semua poin yang tertera pada pasal - pasal perjanjian ini.
2. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam proses pinjaman ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah mufakat. Dan apabila melalui cara tersebut tidak diperoleh kesepakatan, maka masalahnya akan diselesaikan melalui prosedur hukum yang berlaku.
3. Perjanjian (aqad) ini ditandatangani di atas kertas bermatrai cukup dan dibuat rangkap dua masing-masing pihak pemiliknya.

Demikian perjanjian (aqad) jual beli ini disepakati dan ditandatangani di Kuala Pembuang pada hari dan tanggal sebagaimana tercantum di atas.

| PIHAK KEDUA   |         | PIHAK PERTAMA |  |
|---------------|---------|---------------|--|
|               |         |               |  |
| Saksi-saksi : |         |               |  |
| 1. ....       | (.....) |               |  |
| 2. ....       | (.....) |               |  |

Gambar 4.6 Kontrak Perjanjian Pembiayaan *Muḍārabah*

Selanjutnya pasal 1 menerangkan definisi dari akad *Muḍārabah* yaitu adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara kedua belah

pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana salah satu pihak memberikan kontribusi dana dan atau peralatan / sarana kerja dengan ketentuan bahwa proporsi keuntungan akan dibagi berdasarkan kesepakatan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

Pasal 2 menerangkan besar pembiayaan dan telah disebutkan jumlah pembiayaan yang diserahkan pihak pertama kepada pihak kedua secara tunai.

Pasal 3 menerangkan rentang lama waktu pembiayaan yang dilakukan selama dua bulan sejak tanggal akad ditandatangani hingga tanggal 20 Desember 2020.

Pasal 3 cara pengembalian dana dilakukan pada akhir pembiayaan pencairan kontrak dilakukan.

Pasal 4 proporsi pembagian hasil dengan proporsi bagi hasil 80% untuk pengelola dan 20% untuk pemodal berdasarkan laba bersih (*net profit sharing*).

Pasal 5 berkaitan jaminan bahwa dalam pembiayaan *Mudārabah* melibatkan adanya jaminan untuk menjamin akad ini berupa sertipikat tanah dengan ketentuan Jaminan tersebut berupa pernyataan penjaminan maka pihak yang memberikan jaminan bertanggungjawab penuh atas terlaksananya kewajiban Pihak Kedua dalam perjanjian ini.

Pasal 5 ketentuan lain-lain bahwa dengan ditandatangani perjanjian ini maka kedua belah pihak menyetujui semua poin yang tertera pada pasal-pasal perjanjian ini, apabila dikemudian hari terjadi perselisihan



dalam proses pinjaman ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah mufakat dan apabila melalui cara tersebut tidak diperoleh kesepakatan maka masalahnya akan diselesaikan melalui prosedur yang berlaku serta akad ini ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup dan dibuat rangkap dan masing-masing pihak pemiliknya. Perjanjian ini disepakati dan ditandatangani di Kuala Pembuang dengan disetujui oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua dihadapan para saksi.

Berdasarkan penjabaran tersebut ditemukan beberapa penjelasan yang kurang dijabarkan dalam kontrak perjanjian di BMT Daarussalaam yaitu pada Akad Pembiayaan *Murâbahah* kurang menyebutkan secara jelas berkaitan dengan harga dan spesifikasi objek pembiayaan, adanya denda yang dianggap biaya sewa, dan penyebutan jaminan fidusia namun tidak ditemukan pelibatan Akta Fidusia yang dibuat oleh notaris. Akad pemesanan *Salam* yang tidak menyebutkan secara jelas berkaitan dengan spesifikasi objek pembiayaan dan tempat penyerahannya. Kemudian, akad kerjasama *Muḍārabah* yang tidak menyebutkan aturan berkaitan dengan kerugian dari pembiayaan tersebut yang dimana modal sepenuhnya berasal dari BMT Daarussalaam. Selain dari hal tersebut, bahwa dalam kontrak perjanjian pembiayaan tersebut juga tidak ditemukan adanya pelibatan pasangan dalam persetujuan pengajuan pembiayaan di BMT Daarussalam, surat persetujuan jaminan dan kuasa penggunaan jika jaminan yang bukan atas nama pemilik nasabah, dan tidak ditemukannya aturan berkaitan dengan *force majeure*.

**C. Upaya BMT Daarussalaam memastikan Kepatuhan Hukum Syariah terhadap Kontrak Perjanjian pada BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir**

**1. Kesesuaian Kontrak perjanjian di BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir**

**a. Akad *Murâbahah***

Berdasarkan penelitian peneliti yang dilakukan di BMT Darussalaam Kecamatan Seruyan Hilir ditemukan bahwa ada ketidaksesuaian antara ketentuan akad *Murâbahah* yang digunakan dengan peraturan akad BMT yang berlaku dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah*. Adapun ketentuan yang berlaku dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* adalah sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murâbahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murâbahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Pada awalan akad *Murâbahah* ini menyebutkan para pihak yang terlibat pada pembiayaan, pihak pertama BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir dan pihak kedua adalah Nasabah atau pihak yang menerima pembiayaan. Namun, tidak ditemukannya persetujuan pasangan dari pihak kedua (nasabah) yang mengajukan pembiayaan di BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir.

Peneliti menemukan bahwa pada poin 6 pada Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* memuat kejelasan harga dan keuntungan yang diperoleh oleh BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir harus di beritahukan menginformasikan secara terbuka dan jujur mengenai nilai pokok serta harga barang kepada nasabah. Sedangkan, Pasal 2 pada Akad Pembiayaan *Murâbahah* di BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir menerangkan harga kumulatif dari pembiayaan ini, tetapi pihak BMT Daarussalaam tidak menyebutkan harga awal, keuntungan dari pihak BMT Daarussalaam, dan harga yang diberikan kepada pihak BMT Daarussalaam secara tertulis dan hanya secara lisan. Sehingga dalam kontrak perjanjian *Murâbahah* ini tidak memberikan keterangan dengan jelas berkaitan dengan harga. Walaupun jika ada lampiran bersama lembaran kontrak perjanjian akad *Murâbahah* ini hendaknya juga disebutkan. Selain itu, jika pihak BMT Daarussalaam ditemukan menerapkan sistem *Down Payment* (DP) atau Uang Muka

atau *urbun* dalam pembiayaan akad *Murâbahah*. Hal tersebut hendaknya juga disebutkan dalam kontrak akad *Murâbahah* ini agar tercapainya transparansi harga bagi para pihak.

Di sisi yang lain, dalam kontrak tersebut peneliti juga menemukan bahwa terdapat ketidakjelasan objek dalam transaksi akad *Murâbahah* di BMT Daarussalaam yang hanya menyebutkan barang secara umum dan warna saja tanpa ada kejelasan yang lebih lanjut. Menurut Peneliti, seharusnya objek pembiayaan tersebut dijelaskan secara rinci sebagai bentuk transparansi pihak pertama kepada pihak kedua. Selain itu, jika objek pembiayaan *Murâbahah* dijabarkan di lampiran terpisah, hendaknya hal tersebut dijabarkan dalam kontrak tersebut, “*objek transaksi jual beli Kendaraan Bermotor yang diterangkan dalam nota terlampir yang menjadi kesatuan dan tidak terpisahkan dalam akta ini*”. Sehingga tercapainya asas transparansi dan asas tertulis dalam akad kontrak pembiayaan *Murâbahah*.

Kontrak dalam dunia usaha, agar semua pihak selalu mengingat isi kesepakatan yang telah dibuat mesti dicatat dan memerlukan adanya saksi. Dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah/2: 282-283, Allah swt telah berfirman.

Q.S Al-Baqarah/2: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا

يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمَلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَّهِ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْفُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Q.S. Al-Baqarah/2: 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أِثْمٌ قَلْبٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Selain daripada hal tersebut yang kurang sesuai dengan Fatwa DSN MUI, masih ditemukan beberapa hal yang menurut peneliti kurang sesuai terhadap kontrak perjanjian akad pembiayaan *Murâbahah*.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* berkaitan dengan Jaminan dalam *Murâbahah*:

- Jaminan dalam *Murâbahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Pada pasal 4 BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir menyebutkan bahwa adanya jaminan yang diterapkan dalam pembiayaan ini yaitu BPKB barang pembiayaan dan BPKB yang menjadi jaminan pembiayaan ini telah sesuai. Namun, terkadang barang jaminan tersebut

bukan milik pihak yang melakukan pembiayaan ini dan tidak diikuti dengan perjanjian tambahan berkaitan dengan perjanjian.

Penerapan jaminan memang diizinkan dan lazim dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, terutama untuk memastikan nasabah serius dengan kewajibannya dan untuk melindungi kepentingan BMT Daarussalaam jika terjadi wanprestasi yang diatur dalam Fatwa DSN No. 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn*. Namun, secara hukum perjanjian, jaminan memerlukan perjanjian tambahan (perjanjian penjaminan atau perjanjian *assesoir*) yang terpisah dari akad *Murâbaḥah* sebagai perjanjian pokok. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa jaminan dalam akad *Murâbaḥah* diperbolehkan untuk memastikan keseriusan nasabah dalam pesanan, serta LKS dapat mewajibkan nasabah menyediakan jaminan yang dapat dijadikan sebagai bentuk pengaman bagi lembaga keuangan. Biasanya, barang yang dibiayai dalam *Murâbaḥah* itu sendiri dijadikan jaminan, namun tidak menutup kemungkinan LKS meminta jaminan tambahan di luar objek *Murâbaḥah*.

Sehingga pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir harus membuat perjanjian tambahan (*assesoir*) jika menerapkan adanya jaminan, terutama jika jaminan tersebut bukan objek *Murâbaḥah* itu sendiri atau memerlukan pengikatan hukum khusus (seperti fidusia, hak tanggungan, atau jaminan perorangan) atau di bawah tangan. Perjanjian jaminan ini bersifat *assesoir* (tambahan) dan melekat pada perjanjian

pokok *Murâbahah*, serta diatur secara terpisah atau dalam klausul khusus dalam akad utama, sesuai praktik perbankan syariah. Selain itu, jika barang yang menjadi objek jaminan tersebut bukan milik nasabah maka perlu diikuti dengan surat persetujuan penggunaan sebagai barang jaminan atas pembiayaannya.

Selanjutnya, pada perjanjian kontrak akad *Murâbahah* pada bagian jaminan pihak pertama menyebutkan bahwa jaminan tersebut secara fidusia sedangkan dalam prosesnya tidak ada pelibatan notaris sebagai pembuat akta fidusia dari akad pembiayaan ini sehingga penggunaan kata “fidusia” dalam pembiayaan ini kurang tepat. Selain itu, ditemukan bahwa objek jaminan tambahan dari pembiayaan ini bukan atas nama pihak yang melakukan pembiayaan, maka seharusnya diperlukan bukti persetujuan dari pihak pemilik barang yang dijadikan jaminan tambahan termuat dalam kontrak perjanjian ini atau dalam lampiran yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam perjanjian kontrak ini.

Fidusia diartikan dalam Undang-Undang No 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia Pasal 1 angka 1, bahwa fidusia merupakan pemindahan hak milik suatu objek berdasarkan kepercayaan dengan syarat bahwa objek yang hak kepemilikannya dipindahkan tersebut tetap dikuasai oleh pemilik objek. Karakteristik jaminan fidusia merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan artinya ada atau tidaknya jaminan fidusia

tergantung perjanjian utangnya. Pengertian fidusia dinyatakan dalam Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 1 angka 1, bahwa "*fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda*". Pasal 5 Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia "*Pemberian Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia.*" Prosedur dalam pembuatan fidusia ini dibuat setelah, pihak BMT wajib mendaftarkan jaminan fidusia tersebut secara online melalui Sistem Administrasi Pendaftaran Fidusia (SIKAFI) milik Kementerian Hukum dan HAM. Namun, BMT Daarussalaam tidak melakukan hal tersebut.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* berkaitan Utang dalam *Murâbahah*:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murâbahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah* berkaitan Penundaan Pembayaran dalam *Murâbahah*:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.



- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam *Murâbahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan

Pada Pasal 5 Pihak BMT Daarussalaam menyebutkan bahwa dikenakan denda yang dianggap sebagai biaya sewa dalam Rp1.000.000,- namun dalam hal ini BMT tidak menyebutkan denda sewa ini dapat dihitung atau dengan batasan berapa lama/ bulan denda tersebut berlaku. Berdasarkan hasil wawancara ditemukan bahwa denda yang dianggap sebagai biaya sewa tersebut dibatasi hingga enam kali angsuran.<sup>8</sup> Sedangkan, yang disebutkan dalam kontrak tiga kali masa angsuran baru dikenakan peringatan secara tertulis, atau dengan mendatangi rumah pihak kedua. Namun, jika melihat dari poin Fatwa tersebut bahwa berkaitan dengan bangkrut dalam *Murâbahah* adalah jika nasabah telah pailit maka pihak BMT Daarussalaam harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.

Menurut peneliti, adanya denda yang diterapkan oleh BMT Daarussalaam yang dianggap sebagai sewa merupakan suatu hal yang cukup memberatkan karenanya jika hal tersebut diterapkan maka ketika

---

<sup>8</sup>Syamsu Rahman, *Wawancara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

jaminan yang menjadi penjamin pembiayaannya itu di eksekusi oleh BMT Daarussalaam yang dimana hasil penjualannya tersebut digunakannya untuk pelunasan pembiayaannya juga dikurangi dengan denda yang dianggap sebagai biaya sewa akibat tunggakan beberapa bulan yang tidak sanggup ia penuh.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai Sanksi bagi Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran mengatur tentang nasabah mampu yang menunda pembayaran dan/atau tidak memiliki keinginan serta itikad baik untuk melunasi hutangnya dapat dikenakan sanksi. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, bertujuan agar nasabah lebih bertanggung jawab dalam memenuhi kewajibannya dan sanksi bisa berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditetapkan melalui kesepakatan saat akad ditandatangani dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai Ganti Rugi (*Ta'widh*) menyatakan bahwa jumlah ganti rugi harus sesuai dengan kerugian yang nyata dan cara pembayarannya bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak, serta besaran ganti rugi tersebut tidak boleh dicantumkan dalam akad. Namun dari pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir ini sendiri telah menetapkan denda yang dianggap sebagai biaya sewa sebesar Rp1.000.000,-/bulan yang telah menjadi hal yang baku diterapkan pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir.

Selain itu, pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir ini tidak memuat penjelasan berkaitan dengan *Force Majeure*, klausul

*Force Majeure* dalam akad kontrak pembiayaan sangat penting dan sebaiknya menjadi bagian dari akad untuk mengantisipasi risiko kejadian luar biasa yang menghalangi pelaksanaan kewajiban debitur. Klausul ini melindungi kedua belah pihak dari kerugian yang tidak adil dan mengatur mekanisme penyesuaian akad sesuai prinsip syariah. *Force Majeure* ini dapat dalam keadaan bencana alam seperti banjir, kebakaran, tsunami, pandemi, dan lainnya yang dapat diatur oleh pihak BMT Daarussalaam dan semisalnya paling lambat dilaporkan 14 hari setelah kejadian tersebut.

Terjalannya hubungan bisnis yang aman dan harmonis antara pihak-pihak dalam suatu transaksi atau hubungan hukum disebabkan oleh tujuan bersama untuk saling memenuhi kepentingan masing-masing. Penggunaan klausul baku dalam suatu kontrak tidak serta-merta melanggar ketentuan hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan prinsip kebebasan berkontrak. Meskipun sebagian isi perjanjian telah ditentukan sebelumnya, hal ini tidak sepenuhnya meniadakan kebebasan para pihak, meski secara praktik dapat membatasi ruang negosiasi dalam kontrak.<sup>9</sup>

Asas kebebasan berkontrak atau *Al-Hurriyah* adalah hukum syariah terdapat prinsip yang menegaskan bahwa setiap orang berhak membentuk akad dalam bentuk dan jenis apa pun, sepanjang tidak

---

<sup>9</sup>Muhammad Syamsudin dan Fera Aditias Ramadani, “Perlindungan Hukum Konsumen Atas Penerapan Klausula Baku Kajian Putusan Nomor 26/P.bpsk/12/2014, Nomor 15/Pdt.g/2015/Pn.sby, Dan Nomor 184 K/Pdt.sus-Bpsk/2016,” 96.

bertentangan dengan ketentuan syariah, meskipun bentuk atau nama akad tersebut tidak secara eksplisit diatur dalam perundang-undangan, serta dapat memasukkan klausul apa saja sesuai kepentingannya, selama tidak bertentangan dengan syariah, hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>10</sup> Menurut peneliti, pihak BMT Daarussalam tidak menerapkan kebebasan berkontrak berkaitan dengan bagian denda yang dianggap biaya sewa dalam akad pembiayaan *Murâbahah*.

Kemampuan ini terbatas hingga terdapat landasan hukum yang melarangnya. Kaidah ini diterapkan dalam urusan keduniawianmu, khususnya di bidang muamalah, tetapi tidak diterapkan dalam ibadah. Kemampuan dalam muamalah ini dapat dilihat dari Hadis Rasulullah yang menyatakan, "*Kamu semua lebih memahami urusan duniawi kalian.*" Sedangkan di bidang ibadah dapat dilihat dalam Surah Asy-Syura/42: 21, Allah SWT berfirman

أَمْ هُمْ شُرَكَوُا شَرَعُوا لَهُمْ مِنَ الدِّينِ مَا لَمْ يَأْذَنْ بِهِ اللَّهُ وَلَوْلَا الْفَصْلُ لَفُتِنَ بِهِمْ وَإِنَّ  
الظَّالِمِينَ لَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ

Islam memberikan ruang bagi para pihak untuk merumuskan perjanjian dalam berbagai bentuk yang disepakati. Namun, kebebasan tersebut bukanlah kebebasan yang mutlak. Kebebasan berkontrak hanya dapat dijalankan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, agar perjanjian tersebut tetap sah dan sesuai dengan ketentuan

---

<sup>10</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Muamalat*.

hukum Islam boleh dilaksanakan, sebagaimana firman Allah dalam Surah Al-Ma'idah/5: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Selain itu, dalam sebuah perjanjian, selalu terdapat dua pihak yang terlibat; satu pihak merupakan kreditur, sedangkan pihak lainnya adalah memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Setiap pihak yang terlibat dapat terdiri dari satu atau lebih individu, dan dengan kemajuan dalam bidang hukum, pihak tersebut juga dapat terdiri dari satu atau lebih entitas hukum.<sup>11</sup>

Dalam shohih Muslim, Abu Hurairah *radhiyallahu 'anhu*, *Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda,

مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ

Allah *Ta'ala* berfirman, QS. Al Baqarah/2: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Dari salah seorang sahabat Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* Abul Yasar, *Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda,

مَنْ أَحَبَّ أَنْ يُظِلَّهُ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ فِي ظِلِّهِ فَلْيَنْظِرِ الْمُعْسِرَ أَوْ لِيَضَعِ عَنْهُ

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, 92.

Abu Qotadah pun mengatakan bahwa beliau pernah mendengar Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda,

مَنْ نَفَسَ عَنْ غَرِيمِهِ أَوْ مَحَا عَنْهُ كَانَ فِي ظِلِّ الْعَرْشِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Pasal 116 KHES memberikan beberapa ketentuan dalam akad *Murâbahah* yaitu 1) penjual wajib menanggung sebagian atau seluruh biaya pembelian barang yang telah disetujui spesifikasinya, 2) pembeli wajib membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian harus bebas dari riba, 3) penjual harus menginformasikan secara jujur mengenai harga pokok barang kepada pembeli beserta biaya yang diperlukan.

Apabila penjual berkata bahwa harga barang ini adalah sekian dan saya jual dengan keutungan bagi harga sepuluh adalah sebelas tetap hal lain tidak dijelaskan secara detail saat akad, maka akad tersebut menjadi *fasid* (rusak) karena pembeli tidak mengetahui modal yang disertakan dengan laba. *Fasid* jual beli tersebut muncul akibat adanya kesamaran dimana penjual hanya menyebutkan sebagian dari transaksi tidak dijelaskan secara keseluruhan<sup>12</sup>.

Rukun objek akad, beserta tiga syarat lain yang membutuhkan sifat sebagai elemen penyempurna. Pertama, dapat disampaikan memerlukan elemen penyempurna yang tidak menimbulkan kerugian (*dharar*), dan jika menimbulkan kerugian, maka akadnya batal. Kedua, objek yang

---

<sup>12</sup>Nurul Oneng Bariyah, “Akad mu‘awadah dalam konsep fikih dan aplikasinya di bank syariah,” *Al-Milal : Jurnal Studi Ilmu Keislaman* 1, no. 1 (2013): 18.

ditentukan harus memenuhi kualifikasi penyempurna yaitu tidak boleh ada *gharar*; jika terdapat unsur *gharar*, maka akad tersebut menjadi *fasid*. Ketiga, objek yang dapat ditransaksikan harus memenuhi unsur penyempurna, yaitu tidak terikat oleh syarat *fasid*, dan untuk akad yang dibebani, harus bebas dari riba. Oleh karena itu, secara umum terdapat empat alasan yang menyebabkan menjadi *fasid* meskipun rukun dan syaratnya telah dipenuhi yaitu<sup>13</sup>:

- a) penyerahan yang menimbulkan kerugian
- b) *gharar*
- c) syarat-syarat *fasid*
- d) riba

Menurut peneliti, akad tersebut dapat menjadi akad yang *fasid* atau rusak dikarenakan ada beberapa syarat atau ketentuan dalam akad yang kurang jelas sehingga menimbulkan *gharar* atau ketidakjelasan dalam akad tersebut. *Gharar* atau ketidakjelasan di sini termasuk ke dalam jenis *gharar Majhul*, yaitu tidak adanya kepastian tentang sifat tertentu dari benda yang dijual yang diterangkan dalam kontrak perjanjian.<sup>14</sup>

Apabila kebebasan dari faktor-faktor tertentu merupakan salah satu syarat penting bagi keabsahan suatu akad. Suatu akad dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi seluruh rukun, syarat terbentuknya, serta syarat-syarat keabsahan. Namun, apabila keempat syarat keabsahan tidak terpenuhi, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah dipenuhi,

---

<sup>13</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Muamalat*, 14.

<sup>14</sup>Nadrattuzaman, "Analisis Bentuk Gharar dalam Transaksi Ekonomi," *Iqtishad* 1, no. 1 (2009): 57.

maka akad tersebut tetap dianggap tidak sah. Dalam hukum Islam, akad semacam ini dikenal dengan istilah *fasid*. Menurut para ahli hukum dari mazhab Hanafi, akad *fasid* adalah akad yang secara pokok memenuhi syarat sah, namun memiliki cacat atau kekurangan pada sifat atau unsur tertentu sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai akad yang sah secara keseluruhan.

Berdasarkan analisis yang dilakukan oleh peneliti dalam penerapan akad *Murâbahah* di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir dilihat dari Fatwa No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murâbahah* akad tersebut adalah *fasid*. Hal ini didasarkan karena objek tidak disebutkan secara jelas dan detail dan harga yang tidak dijabarkan berkaitan dengan harga beli, keuntungan, dan harga jual.

Selain itu, adanya beberapa kekurangan dalam kontrak perjanjian akad *Murâbahah* di BMT Daarussalaam adanya jaminan yang dimaksudkan BMT merupakan fidusia padahal barang jaminan tersebut tidak melibatkan adanya pihak notaris dalam kepengurusan jaminan tersebut, tidak adanya perjanjian tambahan berkaitan dengan jaminan, tidak adanya surat persetujuan dari pemilik jaminan (jika jaminan bukan milik nasabah), adanya denda yang dianggap sewa sebesar Rp1.000.000,- yang merupakan klausul baku yang diterapkan pihak BMT Daarussalaam, tidak adanya persetujuan pasangan dalam pembiayaan, serta tidak adanya aturan *force majeure* dalam kontrak perjanjian tersebut.



**b. Akad *Salam***

Ketentuan tentang Pembayaran menurut Fatwa DSN MUI No. 05/DSNMUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Pada ketentuan tersebut akad penjualan *Salam* pada BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir telah sesuai dengan fatwa DSN MUI karena telah menyebutkan penyerahan pembayaran secara tunai dan telah disepakati dalam kontrak dan tidak dalam bentuk pembebasan hutang.

Fatwa DSN MUI No. 05/DSNMUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*, Ketentuan tentang Barang:

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Pada ketentuan akad kontrak oleh BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir pembiayaan *Salam*, barang yang menjadi objek *Salam* ini telah di jelaskan ciri-ciri secara singkat yaitu “*Gabah Kering Epang Rp5500 per Kg*”. Namun, tingkat spesifikasinya tidak dijelaskan secara jelas. Penyerahan dilakukan “*diakhir masa pembiayaan*”. Waktu penyerahan barang telah ditentukan “*14 Desember 2025*” tetapi tempat penyerahan barang belum di tetapkan dan dalam kontrak tersebut belum

ada aturan pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerima dan tidak boleh menukar barang barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Rukun *salam* menurut ulama Hanafiyah yaitu ijab dan qabul, sedangkan selain Hanafiyah rukun *salam* sama seperti jual beli yaitu orang yang berakad, objek akad, dan *shigat ijab* dan *qabul*. Menurut Abu Hanifah, syarat-syarat *salam* adalah sebagai berikut.

- a. Barang yang dipesan diketahui jenisnya
- b. Barang yang dipesan diketahui bentuknya
- c. Barang yang dipesan diketahui ukurannya
- d. Barang yang dipesan diketahui sifatnya
- e. Diketahui waktu penyerahannya
- f. Disebutkan tempat penyerahannya
- g. Harga barang disebutkan

Selain itu, dalam kontrak tersebut belum ada aturan pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerima dan tidak boleh menukar barang barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Fatwa DSN MUI No. 05/DSNMUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*, Penyerahan Barang Sebelum atau pada waktunya:

- a. Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
- b. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
- c. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
- d. Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan, dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.
- e. Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan:
  - 1) Membatalkan Kontrak Dan Meminta Kembali Uangnya,

2) Menunggu sampai barang tersedia.

Pada poin IV pada kontrak *“apabila dikemudian hari pihak 2 terbukti lalai dalam pembayaran kewajiban kepada pihak 1, maka pihak 1 memiliki hak yang tidak dapat dikecualikan untuk membeli dan menjual yang diagunkan pihak lain senilai taksiran atas agunan yang disepakati dimuka untuk memenuhi kewajiban pihak 2 dan sisa penjualan akan dikembalikan kepada pihak 2”*.

Hal tersebut terlihat bahwa jika pihak kedua (Penjual) tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati maka agunan yang diserahkan harus dieksekusi oleh pihak BMT Daarussalaam sebagai bentuk pertanggungjawaban pihak kedua yang tidak mampu memenuhi ketentuan dalam kesepakatan tersebut senilai taksiran atas agunan yang disepakati dimuka untuk memenuhi kewajiban pihak kedua dan sisa penjualan akan dikembalikan kepada pihak kedua.

Kemudian, ketentuan *“sebelum ditimbang gabah akan diperiksa terlebih dahulu untuk memastikan gabah yang diterima benar-benar kering, apabila belum kering maka tidak akan diterima oleh pihak 1”*.

Hal ini ketentuan tidak secara jelas spesifikasi tingkat kekeringan yang ditentukan oleh pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir dan tidak ada ketentuan berkaitan dengan apakah ada pengeringan ulang dan penimbangan berat gabah ulang. Menurut peneliti, pihak BMT Daarussalaam harus menentukan dan menuliskan tingkat kekeringan yang diinginkan pihak BMT Daarussalaam sehingga terhindar dari

kesalahpahaman tingkat kekeringan yang disepakati, selain itu menurut peneliti hal tersebut berkaitan dengan poin IV bahwa pihak BMT Daarussalaam menyatakan akan meng-eksekusi jaminan jika tidak sesuai keinginan pihaknya maka perlu ada aturan bagaimana spesifikasi yang dimaksud pihak BMT Daarussalaam agar tidak merugikan pihak penjual.

Al-Qur'an menyebutkan dengan tegas larangan tentang segala transaksi yang didalamnya terdapat kecurang. Dalam surat Al Nisa/4: 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Pada surat Al Muthaffifin/83: 1-3 juga dijelaskan,

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ۝  
الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ۝  
وَإِذَا كَالُواهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ ۝

Ulama Syafi'ah dan Hanabilah menyampaikan bahwa jual beli

*Salam* secara terminologi berarti:

السَّلَامُ هُوَ عَقْدٌ عَلَى مَوْصُوفٍ بِذِمَّةٍ مُّوَجَّلٍ بِثَمَنِ مَقْبُوضٍ بِمَجْلِسِ الْعَقْدِ  
“Jual beli *Salam* adalah jual beli atas barang yang dideskripsikan (yang menjadi tanggung jawab penjual) yang diserahkan secara tangguh dengan pembayaran harga secara tunai pada majelis akad”.  
Sedangkan menurut ulama Malikiyah, jual beli *Salam* adalah:

أَنَّهُ بَيْعٌ يُتَقَدَّمُ فِيهِ رَأْسُ الْمَالِ وَيُتَأَخَّرُ الْمُتَمَنُّ لِأَجْلِ  
“Jual beli yang pembayaran harganya didahulukan (tunai) sementara penyerahan barang diakhirkan sampai batas waktu (yang disepakati).”

Jual beli *Salam*, selain yang rukun-rukun harus terpenuhi dalam perbuatan transaksinya juga harus terpenuhi syarat-syarat yang

merupakan bagian dari rukun akad. Adapun syarat-syarat jual beli pesanan dari masing-masing rukun akad di atas adalah:

Akad jual beli *Salam* berlaku semua syarat jual beli dan syarat-syarat tambahannya seperti berikut ini:

- a. Ketika melakukan akad *Salam*, disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang dapat ditakar, ditimbang, maupun diukur.
- b. Akad *Salam* perlu mencantumkan segala hal yang dapat meningkatkan dan menurunkan nilai barang, umpamanya benda tersebut berupa kapas, sebutkan jenis kapasnya, sebagai contoh, saclarides nomor satu, nomor dua dan seterusnya, apabila kain, sebutkan jenis kainnya. Pada intinya sebutkan semua identitasnya yang dikenal oleh orang-orang yang ahli di bidang yang menyangkut kualitas barang tersebut.
- c. Barang yang akan disampaikan seharusnya adalah barang-barang yang umumnya tersedia di pasar.
- d. Harga sebaiknya dipegang dan diserahkan oleh pembeli kepada penjual di lokasi akad berlangsung.<sup>15</sup>

Pengertian akad *salam* merupakan suatu transaksi yang mendeskripsikan karakteristiknya dalam jaminan atau membayar uang di muka secara tunai dan barang diserahkan di kemudian hari atau pada waktu yang telah disepakati. Akad *Salam* adalah akad jual beli barang dengan syarat tertentu dan pembayaran di awal. Sangat penting untuk memastikan bahwa barang yang dipesan merupakan barang yang dapat diidentifikasi dengan menyebutkan kriterianya. Penyebutan kriteria ini bertujuan untuk menentukan barang yang diinginkan oleh kedua pihak, seolah-olah objek tersebut berada di hadapan mereka. Dengan demikian, ketika waktu jatuh tempo tiba, diharapkan tidak akan ada perselisihan

---

<sup>15</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah Ijārah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 75.

antara kedua pihak mengenai barang yang dimaksud. Hukum jual beli *salam* adalah diperbolehkan, sesuai dengan Al- Qur'an dan Hadis Rasulullah yang mengajurkan bahwa ketika melakukan jual beli *salam* harus memperhatikan kualitas, kualitas dan waktu yang tepat

Berdasarkan hal tersebut ditemukan bahwa mengacu pada Fatwa DSN MUI No. 05/DSNMUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*, akad pemesanan *Salam* termasuk akad *fasid* atau rusak dikarenakan tidak terpenuhinya syarat dalam rukun objek pemesanan barang yang dimana pihak BMT Daarussalaam dalam kontrak perjanjian tidak menyebutkan secara jelas spesifikasi barang pesanan secara jelas seperti tingkat kekeringan dan sebagainya.

Sama halnya seperti pembahasan sebelumnya pada kontrak perjanjian akad *Murâbahah* bahwa tidak ditemukannya perjanjian tambahan berkaitan dengan akad *Salam* dan surat persetujuan penggunaan jaminan (jika barang jaminan bukan milik nasabah).

Hal tersebut mengacu pada Dewan Syariah Nasional Nomor: 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn (At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn)* bahwa Pada dasarnya akad *amanah* tidak diperbolehkan pelibatan jaminan barang (*marhun*); tetapi demi mencegah pemegang amanah melakukan perilaku menyimpang (*moral hazard*), LKS dapat memberlakukan jaminan barang (*marhun*) dari pemegang amanah (*al-Amin*, seperti *syarik*; *mudharib*, dan *musta'jir*) atau pelibatan pihak ketiga. Akad *Salam* pada dasarnya tidak

memerlukan jaminan, namun dalam praktik Lembaga Keuangan Syariah, jaminan dapat diwajibkan untuk mencegah moral *hazard* dan wanprestasi. Apabila jaminan diterapkan, maka perlu disusun perjanjian tambahan atau klausul khusus untuk mengatur pengikatan jaminan itu, baik terhadap barang maupun penjamin individu, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Ketentuan mengenai *force majeure* atau keadaan di luar kendali para pihak belum dicantumkan dalam kontrak, padahal aspek ini sangat penting sebagai bentuk perlindungan hukum bagi petani atau penjual. Situasi tak terduga seperti banjir dan bencana alam lainnya dapat berdampak signifikan terhadap kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban akad. Demikian pula, tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai penanganan barang jaminan yang tidak sesuai spesifikasi, seperti tingkat kekeringan hasil panen yang tidak memenuhi standar yang ditetapkan BMT Daarussalaam. Seharusnya, mekanisme seperti penimbangan ulang atau pengeringan tambahan perlu disebutkan secara eksplisit dalam kontrak agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

### c. Akad *Muḍārabah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Muḍārabah*, Rukun dan Syarat Pembiayaan:

- a. Penyedia dana (*sahibul maal*) dan pengelola (*mudharib*) harus cakap hukum.

- b. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
  - 1) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
  - 2) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
  - 3) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- c. Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada mudharib untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut:
  - 1) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya.
  - 2) Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad.
  - 3) Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada mudharib, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad.
- d. Keuntungan *Mudārabah* adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut ini harus dipenuhi:
  - 1) Harus diperuntukkan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
  - 2) Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentasi (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.
  - 3) Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *Mudārabah*, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
- e. Kegiatan usaha oleh pengelola (*mudharib*), sebagai perimbangan (*muqabil*) modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal-hal berikut:
  - 1) Kegiatan usaha adalah hak eksklusif mudharib, tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
  - 2) Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan *Mudārabah*, yaitu keuntungan.
  - 3) Pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syari'ah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktifitas itu.



Pada pasal komparisi akad pembiayaan *Muḍārabah* ini telah menyebutkan para pihak yang terlibat dalam pembiayaan ini yaitu penyedia dana (BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir) dan pengelola (Nasabah). Akad kontrak ini juga telah dituangkan dalam kontrak perjanjian pembiayaan *Muḍārabah*.

Pihak BMT Daarussalaam telah menyebutkan bahwa Pada BMT Daarussalaam telah memenuhi ketentuan tersebut yang dimana pihak BMT Daarussalaam sebagai pihak pertama yang memberikan modal secara tunai kepada pihak kedua sebagai penyertaan modal bersama yang dimana pihak kedua yang mengelola modal tersebut dalam sebuah usaha. Namun, berkaitan dengan rukun dan syarat pada huruf d (3) bahwa penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *Muḍārabah* pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan. Hal tersebut belum disebutkan atau diatur di akad pembiayaan *Muḍārabah* ini, sehingga ketentuan berkaitan dengan kerugian tidak diketahui dalam akad kontrak pembiayaan ini.

Menurut peneliti, pihak BMT Daarussalaam perlu menyebutkan hal tersebut sebagai contoh “*Apabila usaha mengalami kerugian, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal, sepanjang tidak terdapat kelalaian, kesalahan, atau penyimpangan dari pengelola usaha. Bila kerugian timbul akibat kesengajaan atau kelalaian pengelola, maka pengelola wajib menanggung kerugian tersebut.*”

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang

*Muḍārabah*. Beberapa Ketentuan Hukum Pembiayaan:

- a. *Muḍārabah* boleh dibatasi pada periode tertentu.
- b. Kontrak tidak boleh dikaitkan (*mu'allaq*) dengan sebuah kejadian di masa depan yang belum tentu terjadi.
- c. Pada dasarnya, dalam *Muḍārabah* tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
- d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syaria'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui *musyawarah*.

Pada pembiayaan akad *Muḍārabah* BMT Daarussalaam ini disepakati selama dua bulan terhitung sejak hari ditandatanganinya akad ini hingga tanggal yang disepakati. Namun, dalam aturan berkaitan dengan ganti rugi sendiri tidak diatur bagaimana penyelesaiannya. Seperti yang diketahui bahwa BMT Daarussalaam dalam kontrak perjanjian *Muḍārabah* menerapkan adanya jaminan dalam pembiayaan ini, namun kegunaan dari jaminan tersebut tidak dijelaskan secara jelas apakah jaminan tersebut akan dikembalikan jika terjadi kerugian atau akan dieksekusi sebagai penyelesaian dari pembiayaan ini.

Berkaitan permasalahan *force majeure*, pada kontrak Akad *Muḍārabah* sendiri tidak ada pengaturan yang ditemukan dalam kontrak pembiayaan ini sehingga jika terjadi keadaan terkait dengan konsep *dharurah* (keadaan darurat) yang membolehkan keringanan kewajiban jika terjadi hal-hal yang merusak atau membahayakan.

Selain itu, berkaitan dengan akad *Muḍārabah* yang menerapkan adanya jaminan untuk menjamin akad *Muḍārabah* ini seharusnya menerapkan akad tambahan (*assesoir*). Hal tersebut mengacu pada Dewan Syariah Nasional Nomor: 92/DSN-MUI/IV 12014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn* (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*) bahwa Secara umum, dalam akad *amanah*, tidak diperbolehkan adanya barang jaminan (*marhun*); namun, untuk mencegah pemegang amanah dari perilaku yang tidak benar (*moral hazard*), Lembaga Keuangan Syariah diperkenankan untuk meminta barang jaminan (*marhun*) dari pemegang *amanah* (*al-Amin*, seperti syarik; *mudharib*, dan *mustaj'ir*) atau dari pihak ketiga.

Sebenarnya Akad *Muḍārabah* secara prinsip tidak memerlukan jaminan, tetapi dalam praktik Lembaga Keuangan Syariah, jaminan dapat diminta untuk mengantisipasi *moral hazard* dan wanprestasi. Jika jaminan diterapkan, maka perlu dibuat perjanjian tambahan atau klausul khusus untuk mengatur pengikatan jaminan tersebut, baik terhadap benda maupun penjamin perorangan, berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia.

Secara teknis, *al-Muḍārabah* merupakan perjanjian kerja sama bisnis antara dua pihak, di mana pihak pertama (*shohibul maal*) memberikan seluruh modal, sedangkan pihak kedua berperan sebagai pengelola. Keuntungan dari usaha yang menggunakan sistem *Muḍārabah* dibagikan sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam

kontrak, sementara kerugian ditanggung oleh pemilik modal, selama kerugian tersebut bukan disebabkan oleh kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.<sup>16</sup>

Namun yang menjadi permasalahan pada akad kontrak *Mudārabah* ini bahwa dalam kontrak tersebut tidak menyebutkan aturan berkaitan dengan kerugian. Walaupun seperti yang telah diketahui bahwa akad *Mudārabah* merupakan akad Kerjasama yang dalam kerugiannya ditanggung oleh pihak pemilik modal (BMT Daarussalaam) namun dalam jelasnya pada kontrak perjanjian hal tersebut di atur sehingga dalam hal ini menimbulkan ketidakjelasan berkaitan dengan kerugian.

Akad *Mudārabah* memiliki karakteristik utama berupa sistem pembagian untung dan rugi atau yang dikenal dengan *profit and loss sharing* (PLS). Dalam akad ini, besarnya imbal hasil (*return*) serta waktu penerimaan dana (*cash flow*) sangat bergantung pada kinerja usaha yang dijalankan. Jika usaha tersebut menghasilkan laba yang besar, maka para pihak akan memperoleh porsi keuntungan yang juga besar. Sebaliknya, jika laba yang dihasilkan kecil, maka bagian masing-masing pihak pun akan menyesuaikan. Persentase pembagian keuntungan (*nisbah*) ditetapkan melalui kesepakatan antara kedua pihak yang terlibat dalam akad, yaitu *shahibul mal* (si pemilik modal), dan *mudharib* (pengelola). Oleh karena itu, nisbah ini bersifat variatif tergantung hasil negosiasi.

---

<sup>16</sup>Zaenal Arifin, *Akad Mudārabah Penyaluran Dana dengan Prinsip Bagi Hasil*, 43.

Namun demikian, para ulama sepakat bahwa pembagian dengan nisbah 100:0 tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan prinsip keadilan dalam syariah.<sup>17</sup>

Mazhab Hanafi menyebutkan apabila pembagian keuntungan dalam akad *Muḍārabah* tidak ditentukan secara jelas, maka akad tersebut dianggap *fasid* (rusak). Demikian pula, jika pemilik modal mensyaratkan agar kerugian ditanggung bersama oleh kedua belah pihak, maka akad tersebut dianggap batal, karena dalam prinsip *Muḍārabah*, kerugian sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemilik modal. Oleh karena itu, mazhab Hanafi membagi akad *Muḍārabah* menjadi dua jenis, yaitu *Muḍārabah shahih* (akad yang sah) dan *Muḍārabah fasid* (akad yang rusak). Dalam kasus *Muḍārabah fasid*, para pekerja atau pelaksana hanya berhak menerima upah kerja yang sesuai dengan standar upah yang berlaku di kalangan pedagang di daerah tersebut, sedangkan seluruh keuntungan menjadi milik pemilik modal. Pandangan ini juga dianut oleh mazhab Syafi'i dan Hambali. Sementara itu, ulama dari mazhab Maliki berpendapat pada kondisi *Muḍārabah fasid* sekalipun, hanya pekerja seperti dalam *Muḍārabah shahih*, yakni tetap berhak menerima bagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan awal.<sup>18</sup>

Penjabaran tersebut bahwa mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Muḍārabah*, akad

---

<sup>17</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Raja Grafindo Persada, 2019).

<sup>18</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 139–40.

*Muḍārabah* di BMT Daarussalaam merupakan akad *fasid* dikarenakan aturan berkaitan dengan kerugian tidak disebutkan secara jelas pada kontrak perjanjian sehingga berindikasi menimbulkan *gharar* (ketidakjelasan) berkaitan dengan kerugian. Walaupun sebenarnya kerugian ditanggung pihak BMT Daarussalaam kecuali jika hal tersebut diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola harusnya hal tersebut juga disebutkan dalam kontrak perjanjian. Selain itu, kontrak belum memuat klausul mengenai *force majeure* atau keadaan memaksa di luar kendali para pihak, padahal keberadaan ketentuan ini krusial sebagai perlindungan hukum bagi pihak petani atau penjual. Kejadian tidak terduga seperti bencana alam, misalnya banjir atau cuaca ekstrem, dapat secara langsung memengaruhi kemampuan pihak terkait dalam melaksanakan kewajiban yang disepakati.

Berdasarkan penjabaran tiga akad pada BMT Daarussalaam yaitu akad *Murābahah*, *Salam*, dan Akad *Muḍārabah* bahwa masing-masing akad memiliki kekurangan terhadap Fatwa DSN MUI yang mengatur akad tersebut sehingga menyebabkan kurang sesuai dengan prinsip syariah. Namun, ada beberapa hal yang perlu juga ditambahkan dalam akad transaksi di BMT Daarussalaam ini seperti aturan persetujuan pasangan dalam akad pembiayaan ini, aturan *force majeure*, persetujuan penggunaan jaminan yang bukan milik nasabah dan perlunya tambahan perjanjian *assesoir* (perjanjian tambahan) karena adanya jaminan yang menjamin perjanjian pokok.

Sebagaimana dalam hukum perkawinan Indonesia, persetujuan istri dalam pengambilan pinjaman atau pembiayaan yang melibatkan harta bersama merupakan hal yang sangat penting dan diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta bersama harus dilakukan atas persetujuan pasangan, yaitu suami dan istri. Hal ini berarti apabila suami atau istri ingin menggunakan harta bersama sebagai jaminan pinjaman atau melakukan perjanjian kredit, maka persetujuan pasangan wajib diperoleh terlebih dahulu agar perbuatan hukum tersebut sah dan mengikat secara hukum.<sup>19</sup>

Selain itu, Jika harta atau barang yang menjadi jaminan dalam pembiayaan tersebut bukan milik si pihak yang mengajukan pembiayaan maka perlu dilampirkan surat persetujuan dari pihak tersebut untuk melindungi antara pihak pertama dan kedua. Ketentuan ini diterapkan karena BMT Daarussalaam meyakini bahwa keberkahan dalam pembiayaan akan lebih mudah tercapai apabila telah memperoleh ridho dari pasangan terlebih dahulu.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2691 PK/Pdt/1996 memperkuat ketentuan ini dengan menegaskan bahwa tindakan seorang suami atau istri yang menggunakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan adalah tidak sah menurut hukum. Pada putusan tersebut, Mahkamah Agung menyatakan

---

<sup>19</sup>Revi Inayatillah, Sonny Dewi Judiasih, dan Anita Afriana, "Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2 (29 Juni 2018): 187.

bahwa perbuatan hukum yang melibatkan harta bersama harus mendapat persetujuan dari kedua belah pihak sehingga menimbulkan permasalahan kedepannya. Dengan demikian, jika salah satu pihak menjaminkan atau menjual harta bersama tanpa persetujuan pasangan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>20</sup>

Selain itu, Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah, di antaranya adanya kesepakatan dari para pihak. Jika persetujuan pasangan tidak diperoleh, maka perjanjian yang dibuat dapat dianggap cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat kesepakatan. Hal ini juga berkaitan dengan larangan melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketertiban masyarakat dan norma kesopanan sebagaimana dijelaskan dalam pasal yang bersangkutan. Oleh karena itu, persetujuan istri menjadi salah satu syarat penting agar perjanjian pinjaman atau penjaminan harta bersama dapat dianggap sah.<sup>21</sup>

Dalam praktik perbankan dan lembaga keuangan syariah, persetujuan pasangan juga menjadi syarat administrasi yang wajib dipenuhi sebelum akad pembiayaan atau kredit dapat dilakukan. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam rumah tangga serta memberikan kepastian hukum agar tidak terjadi sengketa di masa depan. Tanpa persetujuan pasangan, bank atau lembaga keuangan tidak dapat mengeksekusi jaminan

---

<sup>20</sup>Pasal 29 UU Perkawinan jo. Putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015, tentang seorang suami atau istri yang menggunakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan adalah tidak sah menurut hukum.

<sup>21</sup>KUHPerdata, Pasal 1337 tentang, perjanjian harus memenuhi syarat sah, termasuk adanya kesepakatan dari para pihak.



yang berupa harta bersama apabila terjadi wanprestasi, karena perjanjian tersebut dianggap tidak sah.<sup>22</sup>

Secara keseluruhan, persetujuan istri dalam pengambilan pinjaman yang melibatkan harta bersama adalah kewajiban hukum yang bertujuan untuk menjaga keadilan dan keseimbangan hak dalam perkawinan. Ketentuan ini tidak hanya didasarkan pada hukum positif Indonesia, tetapi juga sejalan dengan nilai keadilan dalam syariah yang menekankan musyawarah dan kesepakatan dalam perbuatan hukum keluarga. Dengan demikian, persetujuan pasangan menjadi landasan penting agar akad pembiayaan atau pinjaman yang melibatkan harta bersama dapat berjalan dengan sah, adil, dan terlindungi secara hukum.

Berdasarkan penjabaran dalam sub bab ini bahwa akad Pembiayaan *Murâbahah* pada kontrak perjanjian kurang jelasnya penyebutan harga dan objek pembiayaan sehingga akad ini memiliki indikasi akad *fasid* atau rusak. Kemudian, akad pemesanan *Salam* yang menunjukkan kurang jelasnya spesifikasi objek pemesanan menyebabkan kontrak perjanjian ini menjadi *fasid* atau rusak. Adapun akad kerjasama *Muḍārabah* ditemukan pembagian kerugian tidak diatur dalam kontrak perjanjian tersebut juga memiliki indikasi akad tersebut *fasid* atau rusak.

Selain dari hal tersebut terdapat beberapa kekurangan seperti tidak ditemukannya adanya denda yang dianggap sebagai biaya sewa yang menjadi

---

<sup>22</sup>Pricillia Putri, "Analisis Akibat Pembatalan Perkawinan Sedarah Terhadap Harta Bersama Dan Kedudukan Anak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Lubuklinggau NOMOR 80/PDT.G/2017/PA.LLG)," *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/41>.

klausul baku dan penyebutan akta fidusia padahal tidak ditemukan pelibatan notaris pada akad *murabahah*, tidak adanya pelibatan persetujuan pasangan dalam pengajuan pembiayaan di BMT Daarussalaam, tidak adanya perjanjian tambahan berkaitan dengan jaminan dan surat kuasa atas jaminan jika barang tersebut bukan milik nasabah dan tidak adanya aturan *force majeure* dalam kontrak untuk melindungi nasabah jika terjadi kejadian di luar kendali.

Suatu perbuatan harus dijelaskan secara rinci agar semua pihak memahami ruang lingkupnya dan tidak terjadi keraguan. Ketidakjelasan dalam pekerjaan atau perbuatan yang diperjanjikan merupakan faktor utama yang dapat menimbulkan perselisihan, sehingga akad tersebut menjadi *fasid*. Sebagai contoh, dalam perjanjian kerja dengan tukang atau pekerja, sangat penting untuk menjelaskan secara detail pekerjaan yang akan dilakukan. Jika pekerjaan tersebut tidak jelas, maka akad perjanjian kerja tersebut berpotensi menjadi *fasid* karena menimbulkan ketidakpastian dan risiko perselisihan.<sup>23</sup>

Menurut mazhab Hanafiah, akad *fasid* merupakan jenis akad yang secara prinsip dasar dianggap sah menurut syariat, namun memiliki kekurangan pada aspek sifat atau pelaksanaannya. Dalam konteks jual beli, akad *fasid* terjadi ketika syarat dan rukun terpenuhi, namun terdapat cacat dalam substansi akad, seperti dalam praktik jual beli *majhul*, yakni transaksi atas barang yang tidak memiliki spesifikasi yang jelas. Sementara itu,

---

<sup>23</sup>Urbanus Uma Leu, "Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah," *Tahkim* 10, no. 1 (2014): 52.

mayoritas ulama berpendapat bahwa akad semacam ini tidak diperbolehkan dan tidak mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan secara sah.<sup>24</sup>

Akad *fasid* atau akad rusak adalah suatu akad yang telah sebenarnya telah terpenuhinya rukun dan syarat dari suatu akad namun dilarang oleh syara'. Akad seperti ini menyebabkan akad yang dilakukan menjadi rusak dan dapat dianggap menjadi sah apabila unsur yang menyebabkan ke-*fasid*-annya dihilangkan.<sup>25</sup>

Akad *fasid* dalam kontrak perjanjian adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan dan memenuhi rukun serta syarat akad, tetapi terdapat cacat atau kekurangan di luar rukun akad yang menyebabkan akad tersebut tidak sempurna dan menimbulkan perselisihan atau ketidakjelasan dalam sifat akad yang diadakan. Contohnya adalah menjual rumah atau kendaraan tanpa menyebutkan tipe, jenis, atau bentuk yang jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian antara pihak yang berakad.

Selain itu, pada kontrak perjanjian BMT Daarussalaam ditemukan bahwa adanya jaminan dari pembiayaan ini bukan milik nasabah dan mengingat bahwa jaminan ini merupakan penjamin dari pembiayaan tersebut maka perlu adanya surat persetujuan terhadap pihak yang barangnya yang dijadikan jaminan serta perlu adanya perjanjian kontrak tambahan (Perjanjian *Assesoir*) berkaitan dengan jaminan itu sendiri.

---

<sup>24</sup>Siswadi Siswadi dan Wilda Ainun Najihah, "Jual Beli yang Dilarang (*Fasid/Bathil*) dalam Pandangan Hukum Islam," *Opportunity Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat* 1, no. 2 (31 Desember 2023): 92.

<sup>25</sup>Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Kecana, 2004), 128.

## 2. Peran Dewan Pengawas Syariah terhadap Kontrak Perjanjian di BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir

Pada pelaksanaan kegiatan pembiayaannya, BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir menyebutkan senantiasa berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah Islam. Setiap kontrak pembiayaan yang diterapkan dirancang secara cermat melalui proses rapat internal yang melibatkan berbagai pihak penting, antara lain Dewan Pengawas Syariah manajemen BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir, serta Divisi Pembiayaan.<sup>26</sup> Kolaborasi antar pihak ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap akad atau kontrak yang digunakan benar-benar memenuhi ketentuan Rukun & syarat pada jual beli menurut Islam mencakup adanya ijab qabul, kejelasan tentang objek akad, serta kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Prinsip-prinsip hukum Islam berkaitan dengan perjanjian menitikberatkan pada pentingnya keadilan serta keseimbangan posisi antara para pihak yang terlibat.

Selain evaluasi internal, BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir juga berupaya meningkatkan kualitas pelaksanaan kontrak melalui program pelatihan dan sosialisasi yang ditujukan kepada seluruh karyawan, khususnya yang terlibat langsung dalam penyusunan dan implementasi kontrak. Pelatihan ini mencakup pemahaman mendalam tentang *Fiqh al-mu'āmalāt*, praktik akad-akad syariah, serta penyelesaian masalah hukum secara syar'i.

---

<sup>26</sup>Syamsu Rahman, *Wawnacara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

Sejauh ini pihak Dewan Pengawas Syariah BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir rutin melakukan evaluasi dan pengawasan hanya sebanyak 1 kali setiap tahun, namun frekuensi ini dapat bertambah mengingat jika ditemukannya permasalahan dalam pelaksanaan BMT Daarussalaam di Kabupaten di Kecamatan Seruyan Hilir.<sup>27</sup>

Dalam hal terjadi permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak, BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir mengedepankan prinsip musyawarah dan mufakat sebagai metode penyelesaian utama. Hal ini nilai-nilai keadilan, kebersamaan, dan tanggung jawab sosial sebagaimana diajarkan dalam Islam. Apabila dalam proses evaluasi ditemukan adanya kontrak atau praktik pembiayaan yang mengarah pada pelanggaran prinsip syariah, maka kontrak tersebut akan dibatalkan atau direvisi sesuai ketentuan hukum Islam demi menjaga kemurnian transaksi dan kepercayaan anggota. Melalui langkah-langkah strategis tersebut, BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir berkomitmen untuk menjalankan seluruh kegiatan pembiayaan dengan tetap menjaga integritas syariah, transparansi, dan keberkahan dalam setiap transaksi.

Peran Dewan Pengawas Syariah di BMT sesuai Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/per/M-KUKM/IX/2015 pasal 14 ayat 5 Dewan Pengawas Syariah mempunyai tugas pokok pada Lembaga Keuangan Syariah *Baitul Maal wa*

---

<sup>27</sup>Syamsu Rahman, *Wawnacara Pribadi*, BMT Daarussalaam Senin, 10 Maret 2025, pukul 10.00 WIB.

*Tamwil* dan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (BMT/KSPPS) antara lain:

- a. Memberikan nasehat dan saran kepada pengawas dan pengurus kemudian mengawasi kegiatan KSPPS agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- b. Memastikan dan menilai pemenuhan prinsip-prinsip syariah atas pedoman operasional dan produk yang dikeluarkan oleh KSPPS.
- c. Mengawasi perkembangan produk-produk yang baru.
- d. Meminta fatwa kepada DSN-MUI untuk produk baru yang belum ada fatwanya.
- e. melakukan review secara teratur terhadap produk-produk simpanan dan pembiayaan syariah.

Berkaitan dengan pembahasan pada sub bab sebelumnya, kesesuaian kontrak perjanjian dengan Fatwa DSN MUI yang menjadi acuan dari adanya kontrak tersebut bahwa peneliti menemukan beberapa hal yang menurut peneliti kurang sesuai atau sempurna dalam kontrak perjanjian tersebut. Hal tersebut telah peneliti jabarkan juga dalam tinjauan hukum islam terhadap kontrak perjanjian yang diterapkan oleh pihak BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir seperti akad *Murābahah*, *Salam*, dan *Muḍārabah* terdapat indikasi akad yang *fasid* (rusak).

Menurut peneliti sendiri, masih ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan pihak BMT Daarussalaam dan Dewan Pengawas Syariah BMT Daarussalaam di Kecamatan Seruyan Hilir terhadap akad kontrak pembiayaan yang diterapkannya dalam BMT Daarussalaam itu sendiri yaitu ditemukannya indikasi akad dapat menjadi *fasid* dan perlunya pencantuman tandatangan persetujuan pasangan, perlunya aturan berkaitan *force majeure*, perlunya ada akad perjanjian tambahan berkaitan dengan jaminan yang diserahkan oleh nasabah sebagai penjamin atas perjanjian pokok

(*Murâbahah*, *salam*, dan *Mudârabah*), serta surat persetujuan jaminan jika jaminan bukan milik nasabah.

Pada akad *Murâbahah*, bahwa ditemukan adanya klausul baku berkaitan denda yang dianggap sebagai biaya sewa sebesar Rp1.000.000,- secara prinsip syariah, akad harus dilandasi oleh ridha antar pihak (*taradhi*) dan dilakukan secara sukarela serta transparan. Oleh karena itu, klausul baku yang ditetapkan sepihak tanpa keterlibatan konsumen secara aktif bertentangan dengan nilai-nilai syariah yang menekankan keadilan, keterbukaan, dan kejelasan. Penggunaan klausul baku yang hanya ditetapkan oleh BMT Daarussalaam perlu dikaji ulang agar tidak bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen syariah. Klausul-klausul tersebut harus disusun dengan mempertimbangkan keadilan kontraktual, memberikan ruang dialog antara pihak BMT dan nasabah, serta memastikan bahwa seluruh isi akad dapat dipahami dengan baik oleh kedua belah pihak sebelum disepakati.

Berdasarkan hal tersebut BMT Daarussalaam kurang sesuai dengan prinsip syariah dalam kontrak perjanjian yang diterapkan dalam transaksi pembiayaan *Murâbahah*, *Salam*, dan *Mudârabah*. Hal ini menunjukkan bahwa BMT Daarussalaam kurang patuh terhadap Fatwa DSN-MUI yang menjadi acuan dari kontrak pembiayaan ini. Hal ini dapat menimbulkan kelemahan terhadap perlindungan konsumen dalam transaksi pembiayaan ini. Walaupun hal tersebut telah disebutkan secara lisan berkiatan dengan akad pembiayaan tersebut, pihak BMT Daarussalaam masih perlu menjabarkan hal tersebut secara tertulis sehingga tercapainya asas transparansi, asas tertulis,

dan asas keadilan dalam berkontrak. Berkaitan dengan denda yang dianggap biaya sewa pada akad pembiayaan *Murâbahah* hendaknya juga ditiadakan atau dipertimbangkan pada setiap transaksi pembiayaan (bukan menjadi hal yang baku) karena hal tersebut dinilai sebagai ketentuan sepihak atau baku dari pihak BMT Daarussalaam. Sehingga pihak BMT Daarussalaam perlu memperbaiki kembali berkaitan dengan kontrak transaksi untuk menjaga profesionalisme dan transparansi membantu memastikan bahwa semua transaksi dan akad yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Ini penting untuk menghindari praktik yang dapat dianggap riba atau tidak etis.

Kepatuhan terhadap prinsip syariah (*sharia compliance*) merupakan keharusan mutlak bagi Lembaga keuangan yang berfungsi sesuai dengan aturan-aturan syariah. Ini mencakup penerapan yang komprehensif terhadap nilai-nilai syariah dalam setiap aktivitas yang dijalankan, yang mencerminkan identitas dan karakteristik utama dari lembaga tersebut.<sup>28</sup>

Kepatuhan Syariah didefinisikan sebagai "suatu keadaan di mana semua aktivitas dari sebuah lembaga keuangan sesuai dengan syariah" atau "kesesuaian seluruh kegiatan lembaga Keuangan Islam berdasarkan prinsip-prinsip Syariah Islamiyah sesuai dengan fatwa yang telah disetujui. "ketergantungan seluruh aktivitas dalam lembaga keuangan Islam terhadap *Syariah Islamiyah*". Definisi tersebut menekankan bahwa kepatuhan syariah adalah situasi di mana seluruh aspek perbankan syariah menjalankan aktivitas

---

<sup>28</sup>Hanin Nur Farohah Lu'yan, "Peran Dewan Pengawas Syariah Pada Pembiayaan *Murâbahah* Di BMT Nurul Uswah MWC NU Majenang," *At-Ta'awun : Jurnal Mu'amalah dan Hukum Islam* 1, no. 2 (30 September 2022): 19.



yang sepenuhnya berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah. Bertentangan dengan keadaan itu, apabila produk dan aspek operasional dalam perbankan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, maka dianggap tidak patuh atau tidak menaati syariah.<sup>29</sup>

Definisi yang telah diuraikan sebelumnya juga menunjukkan bahwa kepatuhan syariah adalah suatu aspek hukum yang secara alami terkait dengan bisnis perbankan syariah atau perbankan konvensional yang menyediakan layanan perbankan syariah (*syariah window*). Kepatuhan terhadap syariah merupakan salah satu aspek yang integral dalam perbankan syariah. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa perbankan syariah, sejak awal pembentukannya, telah ditemukan sebuah model dan dikembangkan sebagai representasi dari prinsip-prinsip Islam dalam sektor ekonomi, terutama yang berkaitan dengan isu-isu keuangan. Ketidakpatuhan bank terhadap prinsip-prinsip Islam sama dengan melukai atau melanggar berbagai karakter dasar yang dimiliki oleh bank tersebut.<sup>30</sup>

Keberhasilan suatu bisnis sangat bergantung pada bagaimana struktur kontraknya disusun oleh para pihak terkait. Sayangnya, dalam praktiknya, pihak pemberi pembiayaan sering kali menyusun kontrak secara sepihak tanpa melibatkan atau memberitahukan nasabah. Akibatnya, kontrak yang dibuat tidak memenuhi kaidah, prosedur, dan norma yang semestinya diterapkan dalam proses perancangan kontrak yang baik dan benar.

---

<sup>29</sup>Siti Rahmi Kasim dan Rosdalina Bukido, "Urgensi Hukum Kepatuhan Syariah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia," *Potret Pemikiran* 22, no. 2 (31 Desember 2018): 4.

<sup>30</sup>Kasim dan Bukido, "Urgensi Hukum Kepatuhan Syariah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia," 5.

Pada melakukan perjanjian dalam bisnis, untuk menjaga supaya pihak-pihak selalu ingat akan isi perjanjian yang telah disepakati harus ditulis dan perlu adanya saksi.

Q.S. Al-Baqarah/2: 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِثْمٌ قَلْبٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Buku II BAB II Pasal 21, “asas dalam suatu akad diantaranya adalah *ikhtiyari*, *amanah*, *ikhtiyati*, *luzum*, saling menguntungkan, *taswiyah*, transparansi, kemampuan, *taisir* (kemudahan), itikad baik, sebab yang halal, *al hurriyah* (kebebasan berkontrak), *al kitabah* (tertulis)”. Pada ayat tersebut diterangkan bahwa akad dilakukan berdasarkan sejumlah asas salah satunya transparansi dan tertulis. Akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.

Secara resmi, Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen sebagai individu yang menggunakan barang dan atau jasa yang tersedia di masyarakat, baik untuk kepentingan pribadi, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lainnya, serta tidak untuk tujuan perdagangan. Penjelasan nya mengungkapkan bahwa dalam literatur ekonomi terdapat istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir merupakan individu atau entitas yang menggunakan atau memanfaatkan suatu produk, sementara konsumen antara adalah pihak yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi untuk menghasilkan produk lainnya.

Dalam perjanjian standar sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, istilah yang digunakan adalah klausula baku. Dalam hal ini, posisi pelaku usaha berada dalam keadaan dominan dibandingkan dengan konsumen. Namun, untuk mencapai prinsip keseimbangan dalam penerapan klausula baku, pembuat undang-undang melalui Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah menetapkan batasan-batasan tertentu bagi klausula baku apabila pelaku usaha berniat untuk mendistribusikan barang dan/atau jasa yang mereka produksi dengan menggunakan klausula tersebut.

Pentingnya asas kebebasan berkontrak sangat berkaitan dengan keberadaan klausul denda yang dianggap sebagai biaya sewa dalam kontrak *Murâbahah* di BMT Daarussalaam, yang dibuat sepihak oleh pihak BMT tanpa adanya kesepakatan bersama dengan nasabah. Asas kebebasan berkontrak menegaskan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian memiliki hak yang sama dan kedudukan yang seimbang untuk menentukan apakah akan membuat kontrak, dengan siapa kontrak dibuat, serta isi dan syarat-syarat kontrak tersebut. Ketika klausul denda sebagai biaya sewa dimasukkan secara sepihak oleh BMT tanpa persetujuan nasabah, hal ini melanggar prinsip kebebasan berkontrak karena nasabah tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi atau menyetujui isi kontrak secara sukarela. Akibatnya, kontrak menjadi tidak adil dan berpotensi menimbulkan ketidakpuasan atau sengketa di kemudian hari. Sehingga perlu dalam aturan. denda, harus berdasarkan

persetujuan bersama, bukan ditentukan sepihak oleh BMT, agar tercipta kontrak yang adil, transparan, dan mengikat secara hukum

Pelaksanaan akad-akad pembiayaan di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir, pihak lembaga menjadikan fatwa-fatwa DSN-MUI sebagai rujukan utama dalam penyusunan kontrak perjanjian. Hal ini merupakan langkah normatif yang menunjukkan komitmen terhadap kepatuhan hukum syariah. Namun, berdasarkan temuan lapangan, peneliti mengidentifikasi sejumlah aspek dalam kontrak perjanjian yang dinilai kurang sesuai atau belum sepenuhnya sempurna, baik secara redaksional maupun substantif, jika dibandingkan dengan kaidah dan prinsip yang diatur dalam fatwa DSN-MUI serta hukum Islam.

Beberapa ketidaksesuaian tersebut terlihat dalam implementasi akad *Murâbahah*, *Salam*, dan *Muḍārabah*, di mana peneliti menemukan adanya indikasi akad yang *fasid* (rusak). Misalnya, pada akad *Murâbahah*, terdapat ketidakjelasan dalam uraian spesifikasi barang dan harga perolehan, yang dapat menimbulkan *gharar* (ketidakpastian) dalam transaksi sebagaimana diwajibkan dalam Fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murâbahah*. Dalam akad *Salam*, objek pesanan tidak dijelaskan secara detail sebagaimana diwajibkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Salam*. Sementara itu, akad *Muḍārabah* tidak mencantumkan ketentuan yang tegas mengenai pembagian kerugian, padahal aspek ini sangat penting untuk menjaga keadilan dan menghindari sengketa

di kemudian hari sebagaimana di atur dalam Fatwa DSN-MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Mudārabah*.

Permasalahan yang ditemukan dalam pelaksanaan akad di BMT Daarussalaam antara lain adalah lemahnya pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Padahal, fungsi pengawasan syariah semestinya menjadi benteng utama untuk memastikan bahwa seluruh akad yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, termasuk kesesuaian dengan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan fatwa-fatwa DSN-MUI. Namun, pengawasan administratif yang kurang intensif menyebabkan terjadinya potensi penyimpangan dalam implementasi akad.

Kepatuhan hukum BMT Daarussalaam perlu diperkuat melalui peningkatan peran DPS. Pengawasan terhadap kontrak perjanjian harus dilakukan secara lebih rutin, sistematis, dan terencana. Saat ini, pengawasan dilakukan setahun sekali namun tidak terjadwal secara tetap. Idealnya, DPS melaksanakan pengawasan secara berkala, misalnya setiap bulan, agar dapat memastikan bahwa seluruh akad yang digunakan sesuai dengan prinsip syariah dan tidak menimbulkan ketidakadilan atau kerugian bagi nasabah.

Selain itu, transparansi informasi dari pihak BMT kepada nasabah juga menjadi aspek penting yang harus mendapat perhatian DPS. Informasi terkait akad, objek akad, maupun isi kontrak pembiayaan harus diketahui secara menyeluruh oleh DPS untuk mencegah terjadinya penyimpangan, khususnya dalam akad *murabahah*, *salam*, dan *mudharabah*.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa pelaksanaan akad-akad pembiayaan tersebut masih menghadapi berbagai kekurangan, terutama dalam aspek legalitas, formalisasi, dan kejelasan kontraktual. Hal ini memunculkan kekhawatiran akan potensi ketidakadilan dan moral *hazard*, baik dari pihak pengelola dana (*mudharib*) maupun pemilik dana (*shahibul maal*). Kurangnya kejelasan kontrak menunjukkan bahwa prinsip-prinsip syariah, khususnya asas transparansi, keadilan, dan kepastian hukum, belum sepenuhnya diimplementasikan.

Apabila prinsip-prinsip tersebut diabaikan, maka risiko kerugian secara materiil maupun hukum menjadi besar. Nasabah bisa terikat dalam akad yang tidak dipahami sepenuhnya, menerima informasi yang tidak lengkap, atau tidak mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi sengketa. Kondisi ini bertentangan dengan semangat perlindungan konsumen dalam sistem keuangan syariah yang mengedepankan keadilan dan kesetaraan.

Dewan Pengawas Syariah memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa setiap dokumen perjanjian yang digunakan telah melalui kajian syariah secara menyeluruh sebelum diterapkan kepada anggota. Selain itu, BMT Daarussalaam juga perlu melakukan evaluasi berkala terhadap format akad yang digunakan serta memberikan edukasi kepada anggota agar memahami isi dan konsekuensi hukum dari akad yang mereka sepakati.

Penegakan perlindungan konsumen tidak hanya menyangkut kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga mencerminkan komitmen lembaga dalam

mewujudkan keadilan dan kepastian hukum sesuai prinsip ekonomi Islam. Kegagalan DPS dalam menjalankan fungsinya secara mandiri, profesional, dan bertanggung jawab dapat berakibat pada diterapkannya perjanjian atau produk yang menyimpang dari prinsip syariah, seperti perjanjian fasid, riba, gharar, atau unsur haram lainnya. Hal ini juga berdampak pada potensi hilangnya kepercayaan masyarakat dan sanksi dari regulator.

Meskipun demikian, secara umum DPS di BMT Daarussalaam Kecamatan Seruyan Hilir telah menjalankan fungsinya, meski belum optimal. DPS telah melakukan pengawasan terhadap pembiayaan murabahah, salam, dan mudharabah serta memberikan arahan agar penggunaan akad disesuaikan dengan kebutuhan. Namun, kesiapan BMT Daarussalaam dan sebagian nasabah untuk mengikuti perubahan masih terbatas. DPS juga perlu melaporkan hasil pengawasannya kepada otoritas yang berwenang sebagai bentuk pertanggungjawaban.

Salah satu permasalahan penting yang perlu diperbaiki adalah ketiadaan klausul *force majeure* dan pengaturan teknis atas barang yang tidak sesuai kesepakatan. Ketentuan denda yang diberlakukan sebagai biaya sewa juga menjadi klausul baku yang kurang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Ketidaksesuaian ini dapat menurunkan legitimasi hukum perjanjian secara normatif maupun spiritual, karena akad yang tidak memenuhi prinsip transparansi, kejelasan, dan keadilan dapat dinilai fasid menurut hukum Islam.

Dengan demikian, BMT Daarussalaam perlu melakukan perbaikan menyeluruh terhadap sistem kontrak dan memperkuat peran DPS agar seluruh transaksi yang dilakukan tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memiliki kekuatan hukum syariah yang adil dan melindungi semua pihak. Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain adalah:

1. Penjelasan akad *murabahah*, *salam*, dan *mudharabah* agar tidak mengandung unsur *gharar*.
2. Peninjauan kembali klausul baku terkait denda.
3. Pengaturan tentang *force majeure*.
4. Penguatan dokumen hukum seperti akta fidusia, surat kuasa, dan perjanjian tambahan.
5. Penyertaan persetujuan pasangan dalam setiap pembiayaan jika diperlukan.

Langkah-langkah ini penting agar akad-akad di BMT Daarussalaam tidak rusak (*fasid*), dan pelaksanaan transaksi benar-benar mencerminkan prinsip-prinsip syariah yang adil dan transparan.