

## BAB V

### PEMBAHASAN

#### **A. Mekanisme Pemberlakuan Perjanjian Baku Dalam Akad *Murobahah* di Bmt Istiqomah, Karangrejo Tulungagung**

Dalam perkembangan perbankan di Indonesia, bank dibedakan menjadi dua, yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Menurut pasal 1 ayat (1) undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Karena perbankan syariah termasuk baru dalam pengoperasiannya.<sup>1</sup>

Maka diperlukan pemahaman mengenai perbankan syariah perlu ditingkatkan untuk lebih memahami dan mendapatkan informasi yang lengkap mengenai produk pembiayaan berdasarkan akad-akad syariah sehingga masyarakat dapat menyadari manfaat dan keunggulannya dari perbankan syariah dibandingkan dengan sistem perbankan konvensional yang telah ada dan biasa digunakan sebelum adanya perbankan syariah<sup>2</sup>

Perbankan Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah seperti BMT pada dasarnya melakukan kegiatan yang sama dengan perbankan

---

<sup>1</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 68

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 148-149.

konvensional, yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat selain dari pada juga menyediakan jasa keuangan lainnya. Dalam hal menghimpun dana dari masyarakat perbankan syariah melakukan mobilisasi dan investasi tabungan dengan cara yang adil. Mobilisasi dana dalam Islam sangat diajurkan karena menumpuk dan menimbun harta tidak diperkenankan. Untuk itu dana tersebut dirasakan perlu digunakan secara produktif.<sup>3</sup>

Karakteristik unik yang terdapat pada perbankan syariah adalah dalam menghimpun dana dari masyarakat tidak menggunakan unsur bunga atau dalam islam disebut riba. Menurut Hukum Islam, Riba termasuk pada hal yang diharamkan. Sementara, dalam hal penyaluran dana, perbankan syariah menyalurkan dana-dananya melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikategorikan menjadi enam kategori berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan berdasarkan pola jual-beli dengan akad *murâbahah*, *salam* dan *istishna'*; pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *mudhârabah* atau *musyâarakah*, pembiayaan dengan akad *qard*, pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijârah* atau sewa beli dalam bentuk *ijârah muntahiya bittamlik*; pengembalian utang berdasarkan akad *hawâlah*; dan pembiayaan multijasa<sup>4</sup>

Pembiayaan-pembiayaan tersebut sangat dinikmati oleh nasabah perbankan syariah serta juga diminati oleh masyarakat Indonesia karena

---

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, cet, ke-2*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 73.

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 78-79.

system keuangan syariah menjadi salah satu keuangan yang mampu bertahan dalam krisis ekonomi dan keuangan global yang terjadi. Dengan demikian perbankan syariah semakin berkembang pesat. Perkembangan perbankan syariah merupakan perwujudan dari kebutuhan masyarakat yang menghendaki suatu perbankan yang mampu menyediakan jasa keuangan yang sehat, juga memenuhi prinsip syariah.<sup>5</sup>

Dengan perkembangan perbankan syariah, untuk itu dilakukan inovasi baru dalam mengembangkan usaha. Berbagai inovasi dengan tujuan pengembangan usaha telah melahirkan berbagai bentuk produk. Ini membawa dampak pada pranata hukum sehingga diperlukan pranata hukum yang memadai untuk mengaturnya, demi terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Hubungan hukum bank syariah dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidaklah hanya semata-mata didasarkan pada hubungan kreditor dengan debitor sebagaimana pada bank konvensional tetapi didasarkan pada berbagai macam hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah. Akad yang mana melandasi hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah dituangkan dalam bentuk akad

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum pada pembiayaan di perbankan syariah, maka diperlukan adanya suatu perjanjian.

---

<sup>5</sup> Burhanuddin Susanto, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 30.

Menurut pasal 1313 KUH perdata

“ perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>6</sup>

Dalam menunjang efektivitas operasional dan melindungi kepentingan pihak bank, yang dalam hal ini menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana bagi masyarakat, bank syariah menggunakan perjanjian baku dalam menjalankan kegiatannya dalam menyalurkan dana tersebut

Kontrak atau perjanjian pada dasarnya dibuat berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang memiliki kedudukan seimbang dan kedua pihak berusaha mencapai kata sepakat melalui proses negosiasi. Dalam perkembangannya, banyak perjanjian dalam transaksi bisnis bukan terjadi melalui negosiasi yang seimbang di antara para pihak. Salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku

pada formulir perjanjian yang sudah ada kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas suatu syarat-syarat yang disodorkan Perjanjian yang demikian disebut sebagai perjanjian baku atau perjanjian standar.

istilah perjanjian baku tidak asing lagi bagi masyarakat Indonesia terutama para pelaku bisnis karena banyak perusahaan yang menggunakan sistem perjanjian baku dengan agar ekonomis dan praktis dan ada juga

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal, 52.

sebagian perusahaan yang bertujuan untuk membebaskan seluruh kewajibannya kepada konsumen dikarenakan posisi konsumen sangatlah lemah. Sampai sekarang istilah perjanjian baku sering kita jumpai didunia perbankan konvensional maupun syariah dan tujuannya diakukan perjanjian baku di dunia perbankan sangatlah variatif termasuk di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung.

Dalam pelaksanaan atau mekanisme perjanjian baku yang terdapat dalam akad muabahah di BMT Istiqomah, Seiring dengan perkembangan bisnis perbankan yang semakin cepat, BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung pun mulai meningkatkan layanannya dengan menciptakan layanan yang cepat, efisien dan efektif. Salah satu upaya menciptakan efisiensi tersebut, BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung menyiapkan draf-draf perjanjian dalam produk muabahah maupun produk yang lainnya yang akan ditawarkan oleh pihak BMT ke nasabah. Yaitu dalam bentuk tercetak dan menjadikan kontrak atau perjanjian menjadi baku. Dalam situasi kontrak yang diciptakan dalam keadaan tercetak dan diupayakan dalam bentuk baku oleh BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung, seiring terjadi pihak calon atau nasabah menjadi pihak yang lemah

Jika memperhatikan mekanisme dalam pemakaian perjanjian standar ini, perjanjian tersebut oleh pihak kesatu disodorkan kepada pihak kedua untuk dilihat serta dikoreksi oleh nasabah dan mendapatkan penjelasan dari pihak lembaga sehingga nasabah setuju lalu nasabah

menandatnganinya perjanjian tersebut.<sup>7</sup> penerapan atau pelaksanaan perjanjian baku yang telah di terapkan oleh pihak lembaga dari mulai berdirinya BMT sampai sekarang karena lembaga kuangan syariah atau BMT Istiqomah berusaha semaksimal mungkin untuk menghindarkan bisnis-bisnis yang dilanggar oleh syariah maupun hukum positif.

dalam lembaga keuangan syari'ah khususnya BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung dalam meningkatkan pelayanan serta mengoptimalkan asas kebebasan berkontrak dalam dunia perjanjian baik dalam perjanjian hukum positif maupun perjanjian islam, BMT Istiqomah memberikan kebebasan bagi para nasabah atau mitranya untuk menentukan kesepakatan dengan lembaga antara lain nilai cicilan pembiayaan , laba yang diperoleh lembaga, dan jaminan apa yang akan dijaminakan oleh nasabahnya dan yang lebih memberikan kenyamanan bagi nasabah yaitu tidak ada denda jika nasabah terlambat dalam pencicilan pembiayaan, tetapi nasabah dianjurkan untuk membayar seiklasnya dan hasil pembayaran tersebut dialokasikan ke dana zakat. Dan perbedaan yang sangat terlihat dalam pembiyaan antara lembaga keuangan konvensional dengan lembaga keuangan syari'ah lebih khususnya BMT Istiqomah adalah tidak ada paksaan sedikitpun untuk menentukan kemampuan pembiayaan nilai nominal cicilan dan laba yang diperoleh dari BMT semua ketentuan itu berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Seperti firman Allah

---

<sup>7</sup> Hal ini berdasarkan wawancara Dengan Ibu Harnonik Selaku Admin di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung tanggal 11, April 2017

QS. Al-Baqoroh (2) ayat 256.

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ

اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَى لَا انْفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

“Artinya:

*Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam); sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barang siapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang amat kuat yang tidak akan putus. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.”<sup>8</sup>*

Dan ketentuan dari KUH Perdata 1338 ayat(1):

” semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>9</sup>

Kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 (1) tersebut sangatlah ideal jika para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak posisi tawarnya seimbang antara satu dengan yang lain. Semua penerapan diatas semata-mata untuk menjaga posisi kesetaraan antara pihak nasabah dan pihak lembaga.

Namun ada yang perlu diperhatikan dari praktik yang telah diterapkan oleh pihak lembaga keuangan syariah lebih khususnya BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung dalam penentuan atau perumusan pasal-pasal atau klasul-klasul perjanjian baku pada akad *Murobahah*

<sup>8</sup> Departemen Agama RI, Al- Qur'an dan Terjemah, Syaamil Qur'an, (Bandung : SIGMA, 2009), hal. 32

<sup>9</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: sinar Grafika, 2013), hal. 9

belum ada satupun dari klasul-klasul yang ada untuk melindungi hak nasabah atau mitranya, dalam klasul atau pasal dari perjanjian baku yang ada semua klasul atau pasal yang telah disusun jauh-jauh hari dari pihak lembaga itu semua mengarah ke hak-hak lembaga kemungkinan untuk pihak lembaga mengadakan praktik seperti itu dengan tujuan untuk meng *cover* pihak lembaga atau BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung dari kerugian yang telah disebabkan dari suatu perjanjian baku dalam akad *Murobahah*.

Padahal dengan praktik seperti itu pihak nasabah merasa tidak mendapatkan atau belum mendapatkan perlindungan atau hak yang sama dengan lembaga BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung dari suatu perjanjian yang telah mereka sepakati. Kebanyakan nasabah tidak terlalu menghiraukan atau memperhatikan hak-haknya yang belum tertulis atau tertuang dari suatu klasul-klasul perjanjian baku dalam akad *Murobahah* yang telah dipersiapkan jauh-jauh hari dari pihak lembaga, nasabah acuh atas isi pasal-pasal atau klasul-klasul yang telah disediakan yang terpenting bagi nasabah bagaimana dia mendapatkan uang dari perjanjian pembiayaan yang telah mereka buat atau yang mereka sepakati.

Contoh pasal – pasal atau klausula-klasula perjanjian baku dalam akad *Murobahah* di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung.

AQAD PEMBIAYAAN MUROBAHAH (JUAL BELI)

Nomor Aqad: 031.007407/ BMT.IQ.APM/ /

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, aqad ini dibuat dan ditandatangani pada hari            tanggal            oleh para pihak sebagai berikut

- 1 Nama            :  
                     Jabatan            :  
                     Alamat            :

Dalam hal ini bertindak dan atas nama **BMT ISTIQOMAH** Unit **Karangrejo** selanjutnya disebut **PIHAK I**

- 2 Nama            :  
                     No. Identitas    :  
                     Pekerjaan        :  
                     Alamat            :

Dalam hal ini, telah mendapat persetujuan            yang bernama bertindak untuk dan atas nama sendiri, selanjutnya disebut **PIHAK KE II**

Kedua belah pihaka bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas adalah sepakat mengadakan perjanjian **PEMBIAYAAN MUROBAHAH (JUAL BELI)** dan terkait dengan ketentuan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL I**

Ayat 1 : pihak I member kuasa kepada pihak II sejumlah uang untuk membeli barang berupa:            dengan harga Rp            , kemudian dijual kepada pihak II dengan harga Rp.

Ayat 2 : mark up/ keuntungan yang diterima pihak I sebesar Rp

Ayat 3 : pihak II akan membayar barang tersebut dengan cara :

- a. Dibayar sekaligus tanggal :
- b. Dibayar setiap :
  - 1 Angsuran pokok : Rp.
  - 2 Mark up/ keuntungan : Rp.
  - 3 Simpanan wajib : Rp.
  - 4 Simpanan pembiayaan : Rp.
  - 5 Infaq : Rp.

---

Total : Rp.
- c. Pokok dibayar pada tanggal sebesar Rp.

## PASAL II

Ayat 1 : Pembayaran dilakukan tepat waktu dikantor **BMT ISTIQOMAH Unit Karangrejo**

Ayat 2 : Dalam hal ini pembayaran/ angsuran yang dilakukan **Pihak II** sesuai dengan kesepakatan jatuh tempo pada hari minggu atau hari libur maka pembayaran dilakukan pada hari sebelumnya

## PASAL III

Ayat 1 : **Pihak II** memberikan objek jaminan untuk keamanan perjanjian berupa . dengan penyertaan berupa untuk disimpan di **BMT ISTIQOMAH Unit Karangrejo**

Ayat 2 : **Pihak II** berkewajiban untuk memelihara objek jaminan dengan sebaik-baiknya dan atas biaya-biaya pemeliharaan dan beban-beban yang dikeluarkan atas objek jaminan

Ayat 3 : Apabila bagian atau seluruhnya dari objek jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi, maka **Pihak II** dengan ini mengganti bagian atau seluruhnya dari objek jaminan atau mengganti objek jaminan yang setara

Ayat 4 : **Pihak II** tidak berhak untuk menggadaikan atau menjual dan mengalihkan objek jaminan kepada **Pihak Lain** tanpa persetujuan tertulis dari **Pihak I**

Ayat 5 : **Pihak II** bersedia dan bertanggung jawab untuk melepaskan hak atas obyek pada **PASAL III** ayat I kepada **pihak I**, apabila **Pihak II** belum mengangsur dan jatuh tempo pelunasan

#### **PASAL IV**

Semua biaya yang dikeluarkan oleh **Pihak I** yang diakibatkan oleh pengurusan penyelesaian atau keterlambatan dan atau pelunasan pembayaran pada **Pihak II**

#### **PASAL V**

Hal-hal yang belum terdapat dalam pasal tersebut diatas akan ditetapkan kemudian dengan kesepakatan kedua belah pihak

Demikian akad *Murobahah* (jual beli) dibuat dan ditandatangani dengan rasa sukarela (saling ridlo) tanpa paksaan dari manapun, semoga Allah SWT memudahkan ikhtiar kita. Amin

Dibuat dan ditandatangani di

Pada tanggal

Pihak I

BMT ISTIQOMAH

pihak II

Manager unit

Personal guarantee

coordinator

Saksi-saksi

- 1 .....
- 2 .....

Di dalam praktik penawaran untuk produk pembiayaan (*Murobahah*) di BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung yang telah dibakukan oleh pihak lembaga nasabah diberikan pemahan terkait dengan beberapa prosedur mulai dari jumlah cicilan, modal awal lembaga, laba yang didapatkan lembaga sampai ke barang jaminan, selain itu nasabah harus memenuhi syarat yaitu Persyaratan-persyaratan yang harus terpenuhi dalam pengajuan pembiayaan murobahah seperti yang ada di lembar memo, yaitu KTP (dewasa)- (suami dan istri), KK atau surat nikah, STNK, BPKB, kwitansi atau surat kuasa apabila barang jaminan tersebut bukan atas nama sendiri, foto, raport pembiayaan bila ada, maksud dewasa ini kurang lebih harus berusia 21 tahun atau sudah menikah sudah dinyatakan dewasa. Dan barang jaminan berupa sertifikat tanah atau BPKB, apabila pengajuan

pembiayaan menjaminkan akta tanah harus disertifikatkan dulu, sementara BMT belum bisa menerima penjamin barang berupa akta tanah, untuk penjaminan berupa BPKB, harus mengetahui kendaraan tersebut dan harus di foto dari depan, belakang samping agar lebih jelas dan aman apabila ada calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, harus ditanya dulu berapa pengajuan pembiayaan kemudian barang jaminannya apa. Saumpama BPKB harus ditanya atas nama sendiri atau belum saumpama belum atas nama sendiri harus ada surat kuasa atau kwintasi pembelian agar lebih mudah untuk pengajuan pembiayaan.<sup>10</sup> Lalu kalau sudah di acc maka dimulai tandatangan kedua belah pihak dan perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa nasabah BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung yang menggunakan produk pembiayaan (*Murobahah*) mereka tidak mengetui sepenuhnya tentang perjanjian yang mereka buat dikarenakan faktor pengalaman dan pemahaman terkait dengan perjanjian masih sangat awam, walau pihak BMT sudah menjelaskan tapi kebanyakan nasabah tidak mengetahui sebagian hak-haknya seperti jika terdapat cacat tersembunyi siapa yang bertanggung jawab dan lain sebagainya.

---

<sup>10</sup> Hasi Wawancara Dengan Ibu Dini Selaku Teller Di Bmt Istiqomah Pada Tanggal 11, April 2017

## **B. Tinjauan Hukum Positif( Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Mengenai Perjanjian Baku Di Bmt Istiqomah, Karangrejo Tulungagung**

Salah satu asas yang dikenal dan dianut dalam hukum perjanjian di Indonesia ialah asas kebebasan berkontrak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh Pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Dan dari Pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.

Perjanjian baku pada dasarnya merupakan perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, dimana pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Defenisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan tersebut adalah tidak lengkap, dan terlalu luas. Tidak lengkap oleh karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja.

Klasula baku dalam suatu kontrak produk pembiayaan *Murobahah* yang telah diterapkan oleh pihak BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung pada umumnya tidak diatur secara tegas dalam ketentuan hukum kontrak di Indonesia. Pasal 1338 ayat 3 BW hanya menyatakan perjanjian harus dilakukan dengan iktikat baik dimana ketentuan ini tidak

memberikan akibat yang signifikan untuk dapat membatalkan suatu perjanjian yang telah ditandatangani oleh para pihak, dalam pasal 1338 ayat 1 secara tegas diakui sebagai undang-undang (bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum) yang berlaku dan mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut

Kemungkinan yang lebih dapat menjaga agar tidak terjadi kesewenang-wenangan oleh pihak yang posisinya lebih kuat terhadap pihak yang posisinya lebih lemah, adalah ketentuan yang diatur dalam pasal 1339 BW yang mengatakan sebagai berikut

“suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”<sup>11</sup>

Pasal inipun belum secara tegas dapat melindungi kepentingan-kepentingan pihak dari pihak lemah terhadap klausula-klausula baku yang sering lebih berbentuk klausula eksemisi. Karena kekuatan dari konsekuensi ditandatanganinya suatu kontrak yang memberikan pengertian berdasarkan hukum kontrak Indonesia bahwa kedua belah pihak telah melakukan kewajibannya *duty to care* ataupun *duty to read* membuat sulit bagi pengadilan untuk menerima langkah-langkah untuk melindungi hak-hak dari pihak yang lemah atas dasar kerugian-kerugian yang muncul akibat diberlakukannya perjanjian baku tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT PRADNYA PARAMITA, cet ketigapuluhsatu, 2001), hal. 342

<sup>12</sup> P. Endang, *Perbankan Syariah: Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010), hal, 27.

Khusus dalam draft kontrak baku tercetak yang ditunjukkan kepada pihak nasabah atau konsumen dari BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung untuk ditandatangani kalau sudah sepakat, dimana sebenarnya sebelum langkah penandatangan tersebut, tetap saja undang-undang masih melihat bahwa si konsumen atau nasabah mempunyai hak dan kewajiban untuk membaca (*duty to read*) dan memahaminya bahkan melakukan perubahan terhadap draft kontrak yang tercetak tersebut (*duty to care*).<sup>13</sup>

Kontrak produk pembiayaan (*Murobahah*) BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung merupakan hubungan hukum perdata antara pihak lembaga dengan calon nasabahnya, atau istilah dengan mitranya. Sebagai suatu perjanjian, perjanjian produk simpanan maupun pinjaman BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung merupakan perjanjian khusus, maka selain mengacu kepada Undang-Undang No.7 Tahun 1992 jo Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang perbankan dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah, juga mengacu pada syarat-syarat sah nya perjanjian yang telah diatur dalam pasal-1320-2448 KUH Perdata. Para pihak yang membuat perjanjian produk simpanan maupun pinjaman di BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung juga mempunyai kebebasan mengatur perjanjian dengan berdasar pada pasal 1338 KUH Perdata yaitu

---

<sup>13</sup> Ibid., 28

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>14</sup>

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu .

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Perjanjian pembiayaan (*Murobahah*) di BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung dalam terminology hukum merupakan suatu perjanjian, olh karena itu perjanjian itu sendri perlu dikaji sebagai acuan menuju pada pengertian perjanjian perbankan. Di BMT Istiqomah, Karangrejo, Tulungagung tetap dari penegrtian dasar dari perjanjian. Secara umum dapat digambarkan denagn perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya satu orang atau lebih, dimana hubungan hukum yang terjadi antara para pihak tersebut didasarkan pada pihak yang satu berhak untuk mendapatkan suatu prestasi dari yang lain pihak yang lain tersebut berkewajiban melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

Kelemahan dari perjanjian standar tersebut makin mencolok, jika dihubungkan dengan perkembangan hukum dewasa ini dengan munculnya penyalahgunaan keadaan yang telah di praktikkan dalam lembaga keuangan syaraiah maupun konvensiaonal seperti halnya praktik yang telah diterapkan BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung seperti kutipan diatas

---

<sup>14</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....* hal 342

Syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUHperdata, untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat antara lain<sup>15</sup>:

- 1 Sepakat mereka yang megikatkan dirinya
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3 Suatu hal tertentu
- 4 Sutu sebab yang halal

Selain memperhatikan syarat-syarat diatas ada beberapa asas hukum perjanjian dalam KUH Perdata yang harus diterapkan lembaga keuangan syari'ah maupun konvesional dalam mempraktikkan suatu perjanjian antara lain:

Didalam hukum kontrak/perjajian dikenal lima asas penting , yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme , asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas iktikat baik, dan asas kepribadian. Kelima asas itu disajikan berikut ini.<sup>16</sup>

#### 1 Asas Kebebasan Berkontak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat(1) kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi” semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebsan kepada para pihak untuk ;<sup>17</sup>

##### 1) Membuat atau tidak membuat perjajian.

---

<sup>15</sup> R. Subekti & R. Tjitrosubio, *Kibat Undang-Undang Huku Perdata*,(Jakarta: PT Pradnya Paramita, cet 31, 2001), hal, 339

<sup>16</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: sinar Grafika, 2013), hal. 9

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 9

- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan , dan persyaratannya,dan
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kalau melihat praktik yang telah diterapkan dalam BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung masih ada beberapa ketentuan-ketentuan yang belum ditepakan atau kurang.

Menurut pasal 1338 ayat (1) yaitu asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak suatu asas yang memberikan kebebasan dari kedua belah pihak yaitu Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan , dan persyaratannya, menentukan isi perjanjian menurut peneliti maluai dari negosiasi kemampuan cicilan dana pembiayaan sampai semua pasal yang atau klasula yang mengatur dalam isi perjanjian tersebut, kebebasan berkontrak dalam pelaksanaan akad *Murobahah* sangat terlihat jelas diadakan atau diterapkan dalam negosiasi mulai Angsuran pokok, Mark up/ keuntungan lembaga, Simpanan wajib, Simpanan pembiayaan serta dana Infaq bagi nasabah yang telah melakukan pelanggaran dan nominal dana infaq itu seiklasnya dari nasabah .

Akan tetapi semua pasal yang ada dalam perjanjian kecuali pasal I dalam draft perjanjian baku dalam *Murobahah* seperti diatas semuanya menguntungkan pihak lembaga masih belum ada pasal yang menguntungkan atau melindungi nasabah dari kerugian seperti halnya pasal yang mengatur tentang cacat tersembunyi dari

objek perjanjian itu belum ada, semua pasal diatas mempunyai sifat melindungi lembaga dari kebangkrutan ayang ditimbulkan oleh perjanjian. Disinilah belum sepenuhnya diterapak asas kebebasan berkontrak menurut KUH Perdata.

## 2 Asas *Konsensualisme*.

Asas *Konsensualisme* dapat disimpulkan dalm pasal 1320 ayat(1) kitab undang-undang perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedau belah pihak. asas *Konsensualisme* merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak<sup>18</sup>.

Asas *Konsensualisme* dalam praktek dilembaga keuangan syariah kususnya BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung sangat diterapak dengan rapi, dalam membuat pernyataan perjanjian akad *Murobahah* BMT Istiqomah sangat mengedepankan asas kesepakatan kedua belah pihak, dengan bukti dalam pasal-pasal atau klausul-klausul yang ada dalam perjanjian akad *Murobahah* terdapat pasal yang sebagi berikut:

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 10

## PASAL V

Hal-hal yang belum terdapat dalam pasal tersebut diatas akan ditetapkan kemudian dengan kesepakatan kedua belah pihak

Demikian akad *Murobahah* (jual beli) dibuat dan ditandatangani dengan rasa sukarela (saling ridlo) tanpa paksaan dari manapun, semoga Allah SWT memudahkan ikhtiar kita. Amin

Karena lembaga sendiri berfikir bahwa kalau dalam membuat perjanjian tidak dengan kesepakatan antara kedua pihak mustahil perjanjian tersebut akan jalan terbukti dengan adanya pasal /klasul yang menyatakan tentang asas *konsensusulisme*..

### 3 Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>19</sup>

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) kitab undang-undang hukum perdata, yang berbunyi:

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 10

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”<sup>20</sup>

Penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam praktek yang telah diterapkan oleh pihak lembaga keuangan syariah khususnya BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung sangat terlihat jelas asas tersebut bahwa dalam perjanjian yang mereka sepakati berlaku bagi kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dari segi hukum apabila dalam suatu perjanjian yang telah mereka sepakati ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi maka akan mengakibatkan suatu hukum yang sama untuk masing-masing pihak yang melanggar, contoh yang sudah terjadi dari praktek dilapangan ada nasabah atau mitra yang tidak menunaikan kewajibannya dan merugikan pihak lembaga maka penyelesaiannya dari masalah tersebut diadakan musyawarah secara kekeluargaan dan tidak ada titik temu maka ditempuh jalur arbitrase syari'ah atau di pengadilan Agama Tulungagung dari sudah sangat jelas bahwa dalam asas *pacta sunt servanda* sangat dijunjung tinggi untuk melindungi masing-masing pihak yang telah melakukan atau mengikatkan dirinya dari suatu perjanjian.

---

<sup>20</sup> Sophar Maru Hutagalung, *Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 48

#### 4 Asas Ikhtikad Baik (*Geode Trouw*)

Asas ikhtikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat(3) kitab undnag-undang hukum perdata. Berbunyi:” perjanjian harus dilaksanakan dengan ikhtikat baik.” Asas ikhtikat merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan subtansi kontrak berdasarkan kepercayaan ataaau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak<sup>21</sup>.

Asas ikhtikat baik dibagi menjadi dua macam yaitu ikhtikat baik nisbi dan ikhtikat baik mutlak. Pada ikhtikat baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. pada ikhtikat baik mutlak, peneliannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif

Asas iktikat baik dalam perjanjian yang telah diterapkan oleh pihak BMT yaitu dengan pemberian dana bagi nasabah yang dirasa layak untuk di acc modal pembiayaannya dan dari nasabah pun memberikan barang anggunan untuk menjaminkan bahwa si nasabah atau mitra tidak akan kabur atau lari sebelum hutang pembiayaannya lunas itu adalah merupakan ikhtikat baik dari masing-masing pihak pihak lembaga mempercayai pihak nasabah dengan memberikan uang pembiayaan dan pihak nasabah telah memberikan barang anggunannya untuk lembaga mereka

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 11

berkenyakinan bahwa masing-masing pihak mempunyai ikhtikat baik dari perjanjian yang telah mereka buat.

#### 5 Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 kitab undang-undang hukum perdata. Pasal 1315 berbunyi: “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”<sup>22</sup> Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 kitab undang-undang hukum perdata berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya .” ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Asas ini sudah berlaku atau berjalan dengan mulus di lembaga karena kebanyakan mereka yang membuat persetujuan perjanjian mereka sendiri dan untuk dirinya sendiri tentunya dari kemauan mereka sendiri. Dalam asas *Personalitas* menurut peneliti sudah diterapkan semaksimal mungkin dari pihak lembaga tidak ada penyelewengan yang ditimbulkan dari asas ini. Terbukti dengan para mitra atau nasabah yang mengikatkan dirinya dari

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 12

untuk suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersedia menjadi anggota pihak BMT/ Lembaga.

### **C. Tinjauan Hukum Islam (Perikatan Islam) Mengenai Perjanjian Baku Di Bmt Istiqomah, Karangrejo Tulungagung**

Bagya Agung Prabowo mengemukakan tentang asas-asas *akad Murabahah*, seperti hukum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (disingkat KUHPer) yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik; dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, maka dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian<sup>23</sup>

- 1 *Al Hurriyah* (kebebasan)
- 2 *Al Musawah* (persamaan atau kesetaraan)
- 3 *Al 'Adalah* (keadilan)
- 4 *Ar Ridha* (kerelaan)
- 5 *Ash Shidiq* (kebenaran dan kejujuran)
- 6 *Al Kitabah* (tertulis)

Di antara 6 (enam) asas-asas hukum perjanjian pada hukum Islam tersebut dalam hal akad *Murabahah* asas *al musawah* demikian pentingnya, karena dari ke enam asas tersebut *al musawah* merupakan awal dari adanya asas-asas yang lain: *ar ridha* atau kerelaan, *al hurriyah* atau kebebasan seseorang untuk membuat menyetujui pembuatan

---

<sup>23</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta UII Press, 2012), hal, 53.

perjanjian, *al adalah* atau adanya keadilan serta *as shidiq* atau kebenaran dan kejujuran.

*Asas Musawah* dalam akad atau perjanjian dapat diartikan sebagai persamaan atau kesetaraan, dalam hukum kontrak menggunakan istilah keseimbangan. Asas ini merupakan pelaksanaan dari prinsip itikad baik, prinsip transaksi yang dilandasi oleh kejujuran dalam menentukan sesuatu hal, termasuk di dalamnya dalam hal menentukan “margin keuntungan” karena nantinya akan berakibat dalam penentuan margin pada dasarnya ada perbedaan dalam angsuran antara 2 (dua) tahun dengan angsuran dengan jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun (yang terjadi adalah pembayaran angsuran lebih besar dari pada yang seharusnya).

Selain asas *Asas Musawah*, *Asas al hurriyah* atau kebebasan berkontrak juga sangat penting Dengan asas kebebasan berkontrak tersebut kaum muslimin mempunyai kebebasan untuk membentuk akad-akad baru selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan tujuan hukum Islam. Dengan demikian fiqh mu’amalah dapat dikembangkan secara dinamis dalam rangka menjawab persoalan-persoalan baru ekonomi kontemporer.

Dalam merespon perkembangan bentuk-bentuk baru dalam bertransaksi sudah seharusnya ahli fiqh mu’amalah disamping menguasai prinsip-prinsip dan asas-asas umum hukum Islam itu sendiri, juga mengetahui praktek-praktek mu’amalah kontemporer yang banyak dikuasai oleh ahli ekonomi konvensional pada umumnya. Hal ini penting dilakukan karena, bagaimana mungkin penetapan hukum atas bentuk-

bentuk mu'amalah kontemporer dalam hal ini perjanjian, menjadi akurat jika masalah mu'amalah kontemporer itu sendiri tidak dipahami.

Ruang lingkup dan daya kerja asas proporsionalitas tampak lebih dominan pada kontrak komersial. Dengan asumsi dasar bahwa karakter kontrak komersial menempatkan posisi para pihak pada kesetaraan, maka tujuan para pihak yang berkontrak (disebut juga para "kontraktn") yang berorientasi pada keuntungan bisnis akan terwujud, apabila terdapat pertukaran hak dan kewajiban

yang *fair* (proporsional). Asas proporsional tidak dilihat dari konteks keseimbangan matematis, tetapi pada proses dan mekanisme pertukaran hak dan kewajiban yang berlangsung secara adil<sup>24</sup>

Prosedur pemberian *akad Murabahah* dimulai dengan informasi yang diberikan oleh pihak bank syariah melalui brosur-brosur yang ada disediakan secara gratis di kantor-kantor bank syariah setempat atau brosur yang dibuat oleh penjual barang, para *developer* toko-toko yang menjual barang yang dapat dibeli secara angsuran. Pada brosur tersebut dikemukakan bahwa konsumen dapat membeli rumah atau barang tersebut dengan pembayaran secara angsuran di bank syariah. Penawaran bisa juga dilakukan oleh penjual barang dengan mendatangi kantor, perusahaan atau tempat-tempat kerja lain yang membutuhkan alat elektronik, laptop misalnya atau berbagai cara yang lain. Kalau ada calon nasabah yang berminat, maka bisa meminta informasi lebih detail kepada bagian

---

<sup>24</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak komersial*, (Yogyakarta: LBM, 2008), hal. 70.

pemasaran pihak penjual barang yang nanti akan dibeli oleh pihak bank dan atau *costumer service* bank syariah. Kemudian calon nasabah diwajibkan untuk mengisi *application-form* yang telah tersedia; setelah disepakati margin keuntungannya, ditandatangani *akad Murabahah* yang disediakan juga oleh pihak bank syariah. Jadi semua *form* telah tersedia, walaupun *form* tersebut ada bagian yang kosong yang kemudian diisi oleh kedua pihak dari hasil kesepakatan. Proses yang demikian itu merupakan pertanyaan yang penting dari *akad Murabahah* ini, yaitu: apa bedanya dengan prosedur kredit pembelian barang dari bank konvensional, benarkah pihak nasabah sebagai pembeli barang mendapatkan “keleluasaan” untuk “menentukan” margin keuntungannya yang kemudian dituangkan dalam *akad Murabahah* tersebut; apakah klausul-klausul dalam akad tersebut yang merupakan standar kontrak akan mendukung janji tentang harga barang yang kemudian dibayar secara angsuran telah pula memenuhi asas-asas yang ada pada hukum perjanjian Islam khususnya dalam perbankan syariah

Pada dasarnya ada 2 (dua) pendapat tentang standar kontrak. Pendapat pertama adalah yang memperbolehkan standar kontrak dibuat sepihak oleh pengusaha dan atau pemilik modal atau pemberi hutang (*creditor*) dengan alasan: mereka membuat standar kontrak sedemikian rupa, supaya dapat melindungi

kepentingan mereka, yaitu modalnya pasti kembali dan mereka mendapat pembagian keuntungan, asal standar kontrak tersebut tidak

bertentangan dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Adapun perundang-undangan yang dimaksud dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Jadi nasabah *akad Murabahah* merupakan salah satu dari konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang tersebut. Sedangkan pendapat kedua, yaitu pihak yang tidak memperbolehkan, lebih pada alasan bahwa pembuatan standar kontrak oleh satu pihak saja, pasti akan “menguntungkan” pihak yang membuatnya dan di sisi lain akan “memberatkan” bagi pihak nasabah atau penerima modal (*debitor*). Oleh karena itu, kesepakatannya merupakan kesepakatan yang terbatas. Nasabah atau penerima modal terbatas pilihannya, menerima modal atau dalam hal *Murabahah* membeli rumah melalui Bank Syariah, berarti menerima semua syarat yang ada dalam standar kontrak yang tersedia.<sup>25</sup>

Terkait dengan praktek perjanjian baku dalam akad *murobahah* menurut pandangan peneliti dari masing-masing asas hukum perjanjian islam antara lain:

1. Asas huriyyah (kebebasan)

Asas huriyyah adalah asas kebebasan, maksudnya para pihak yang melakukan akad syariah harus mempunyai kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), tidak ada paksaan (*al-ikrah*), tetapi harus dilakukan dengan penuh kesadaran.

Banyak ayat yang berbicara tentang Asas huriyyah diantaranya

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009)hal. 177.

QS. Al-Baqoroh (2) ayat 256.

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ  
بِاللَّهِ فَقَدْ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَى لَا انْفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

“Artinya:

*Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam); sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barang siapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang amat kuat yang tidak akan putus. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.”<sup>26</sup>*

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan tersebut mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun ketentuan tersebut tidak bisa diterapkan secara keseluruhan karena isi dari perjanjian dalam akad murobahah di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung sudah ditetapkan oleh pihak lembaga jauh-jauh sebelum pihak nasabah atau mitranya ingin mengikatkan dirinya dari suatu perjanjian pembiayaan.

Memang dilembaga keuangan syari’ah khususnya BMT Istiqomah, karangrejo Tulungagung tidak menggunakan sistem

---

<sup>26</sup> Departemen agama RI, Al- qur’an dan terjemah,....., hal. 32

bunga dan denda dalam suatu perikatan atau perjanjian pembiayaan, Namun pasal-pasal atau klausula-klausula yang ada dalam perjanjian baku pada akad *Murobahah* masih sedikit yang memihak ke nasabah hampir semua pasal atau klausula tersebut membicarakan hak-hak untuk lembaga dan kewajiban-kewajiban untuk nasabah

Contoh hak-hak nasabah dalam akad perjanjian baku pada akad *murobahah*

Angsuran pokok	: Rp.
Mark up/ keuntungan	: Rp.
Simpanan wajib	: Rp.
Simpanan pembiayaan	: Rp.
Infaq	: Rp.
Total	: Rp. <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>

### PASAL III

Ayat 1 : **Pihak II** memberikan objek jaminan untuk keamanan perjanjian berupa . dengan penyertaan berupa untuk disimpan di **BMT ISTIQOMAH Unit Karangrejo**

Dari keterangan diatas nasabah masih bisa menentukan hak nya dalam asas kebebasan berkontrak atau (*hurriyah*) yaitu menyusun atau menentukan kemampuan nasabah dan pasal ini tidak ada paksaan dari lembaga seperti dasar hukum diatas menurut perjanjian islam dalam menentukan isi maupun bentuk ditentukan oleh para

pihak . Disinilah letak asas kebebasan berkontrak menurut syariah dan sudah sangat sesuai dengan praktik dilapangan.

Namun dibalik kesesuaian pada pasal tersebut masih ada beberapa pasal yang sifatnya menguntungkan lembaga dan masih merugikan pihak nasabah karena dalam isi pasal atau klasul perjanjian pada akad *Murobahah* tersebut masih bersifat meng *caver* lembaga dari kerugian, jadi dalam praktiknya pihak lembaga masih belum siap dengan kerugian yang teah ditimbulkan dari suatu perjanjian pada akad *Murobahah* dan kerugian tersebut secara otomatis masih terbebankan ke nasabah

Inilah Contoh-contoh pasal yang masih mengarah ke hak-hak lembaga dan pasal ini sifatnya wajib harus ada

## **PASAL II**

Ayat 2 : Dalam hal ini pembayaran/ angsuran yang dilakukan **Pihak II** sesuai dengan kesepakatan jatuh tempo pada hari minggu atau hari libur maka pembayaran dilakukan pada hari sebelumnya

## **PASAL III**

Ayat 1 : **Pihak II** memberikan objek jaminan untuk keamanan perjanjian berupa . dengan penyertaan berupa untuk disimpan di **BMT ISTIQOMAH Unit Karangrejo**

Ayat 2 : **Pihak II** berkewajiban untuk memelihara objek jaminan dengan sebaik-baiknya dan atas biaya-biaya pemeliharaan dan beban-beban yang dikeluarkan atas objek jaminan

Ayat 3 : Apabila bagian atau seluruhnya dari objek jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi, maka **Pihak II** dengan ini mengganti bagian atau seluruhnya dari objek jaminan atau mengganti objek jaminan yang setara

Ayat 4 : **Pihak II** tidak berhak untuk menggadaikan atau menjual dan mengalihkan objek jaminan kepada **Pihak Lain** tanpa persetujuan tertulis dari **Pihak I**

Ayat 5 : **Pihak II** bersedia dan bertanggung jawab untuk melepaskan hak atas objek pada **PASAL III** ayat I kepada **pihak I**, apabila **Pihak II** belum mengangsur dan jatuh tempo pelunasan

#### **PASAL IV**

Semua biaya yang dikeluarkan oleh **Pihak I** yang diakibatkan oleh pengurusan penyelesaian atau keterlambatan dan atau pelunasan pembayaran pada **Pihak II**

Jadi pada dasarnya asas kebebasan berkontak belum diterapkan secara menyeluruh dari pihak lembaga dengan adanya kebanyakan pasal mengarah menguntungkan dan masih menimbulkan beban bagi pihak yang lemah atau nasabah

#### 2 *Al Musawah* (persamaan atau kesetaraan)

Asas musawwah yaitu kesamaan atau kesederajatan para pihak yang melakukan akad / kontrak syariah.<sup>27</sup> Hubungan *Mu'amalah* dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lainnya

---

<sup>27</sup> Mardani , *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*(Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal, 35

hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya.

Dalam melakukan perjanjian para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan.<sup>28</sup> Tidak diperboehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut

Dalil tentang Asas musawwah, yaitu firman Allah swt dalam QS. Al-Hujarat (49) ayat 13

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا  
إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya:

*“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”.*<sup>29</sup>

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan kontrak mempunyai kedudukan yang sama atau setara satu dengan yang lain. Asas ini penting untuk dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan kontrak terhadap satu perjanjian karena sangat erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban

<sup>28</sup> Gemala dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006 cet ke-2), hal 32-33

<sup>29</sup> Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemah*,....., hal. 517

yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak antara nasabah atau mitra dan lembaga keuangan syariah khususnya BMT Istiqomah, Karangrejo untuk pemenuhan prestasi dalam perjanjian yang dibuatnya.

Dalam pemenuhan asas kesetaraan perspektif hukum perikatan islam masih sangat jelas bahwa kesetaraan antara kedua belah pihak masih belum terlihat, karena adanya klausul-klausul dalam perjanjian pada akad *Murobahah* yang diterapkan di BMT Istiqomah, Karangrejo masih memihak kepada lembaga atau pihak yang kuat, masih terlihat bahwa pihak BMT Istiqomah, Karangrejo dalam menyiapkan draft-draft perjanjian masih ada posisi yang belumimbang atau belum setara, hampir semua pasal lebih menguntungkan pihak lembaga dan masih menjadi beban bagi pihak yang lemah secara perekonomian atau nasabah seperti halnya pada perjanjian baku dalam akad *Murobahah* diatas.

Dan masih kurangnya pasal yang mengarah ke hak nasabah seperti jika terdapat cacat tersembunyi siapa yang bertanggung jawab dan jika ada nasabah yang melakukan pelunasan di awal waktu sebelum jatuh tempo, yaitu BMT membolehkan tetapi tidak mengatur secara tegas di dalam perjanjian baku pembiayaan syariah, sehingga nasabah debitur tidak mengetahui ada hak untuk segera melunasi pembiayaan dan memperoleh potongan margin

keuntungan. Dan belum adanya klasul pengembalian barang anggunan apabila hutang pembiayaan selesai.

### 3 Al 'Adalah (keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian/akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajiban. Perjanjian Harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dasar hukumnya dapat di baca dalam Al Quran surat QS. An-Nahl (16) ayat 90.

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ  
وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

*Artinya:*

*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*<sup>30</sup>

Dawan raharjo mengemukakan bahwa berbuat adil merupakan standar minimal perilaku manusia. Kebanyakan dari bersikap adil itu adalah berbuat kebijakan dan beramal sosial, setidak-tidaknya kepada kaum kerabat sendiri. Berbarengan dengan itu, orang harus mampu menghindarkan diri dari berbagai perilaku keji, mungkar dan

---

<sup>30</sup> *Ibid*, ..., hal 277

permusuhan dengan sesama manusia. Perbuatan-perbuatan seperti itu yang terakhir dilarang karena berakibat merugikan orang lain maupun diri sendiri. Dengan demikian adil adalah nilai-nilai dasar yang berlaku dalam kehidupan sosial dan nilai adil ini merupakan pusat orientasi dalam interaksi antara manusia.<sup>31</sup>

Hukum perjanjian syariah dalam membuat perjanjian baku pada akad *Murobahah* adalah adanya persamaan/kesetaraan/kesederajatan/ keadilan dalam menentukan hak dan kewajiban antara lembaga dan nasabah. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa didalam perjanjian baku pada akad *Murobahah* di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung, uraian kewajiban pihak BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung lebih sedikit dibanding dengan kewajiban pihak nasabah, sedangkan uraian hak-hak BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung selalu lebih banyak dibandingkan uraian hak-hak pihak nasabah. Hal itu dapat diartikan bahwa BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung memiliki kepentingan sangat besar akan kepastian pengembalian dana pembiayaan oleh nasabah sehingga memperkecil kemungkinan pembiayaan macet guna melindungi kepentingan nasabah penabung. Di dalam perjanjian baku pembiayaan syariah, tidak ada ketentuan khusus mengenai penyerahan kembali dokumen/objek jaminan kepada nasabah. Peneliti mencatat hal ini penting dilakukan apabila pengikatan jaminan dilakukan dengan

---

<sup>31</sup> Dawan Raharjo, *Ensiklopedi Al-Qur'an Tafsir Sosial Berdasarkan Konsep-Konsep Kunci*, (Jakarta: Paramadina, 2002), hal. 369-388

sistem gadai yang menggunakan objek gadai berupa emas atau gadai tabungan/deposito/simpanan nasabah.

#### 4 *Ar Ridha* (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang di lakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan perjanjian dapat di baca dalam Al-Qur'an surat

An-Nisa ayat 29, yang artinya sebagai berikut

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

*Artinya:*

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>32</sup>*

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *mis-statement*. Jika hal ini tidak dipenuhi maka

---

<sup>32</sup> Departemen Agama RI, Al- Qur'an Dan Terjemah..... Hal 83

transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.<sup>33</sup> Asas ini terdapat juga dalam Hadist Nabi Riwayat Ibnu Majah :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ  
 إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن : وَسَلَّم قَالَ  
 حبان)

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*<sup>34</sup>

Sesuai dengan praktik dilapangan bahwa asas ini sangat diterapkan oleh pihak lembaga, pihak lembaga memiliki prinsip dalam transaksi apapun baik itu transaksi pembiayaan maupun bagi hasil selalu menggunakan prinsip saling ridho terbukti bahwa dalam perjanjian baku pada akad *Murobahah* di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung terdapat pasal atau klasul yang menyatakan bahwa masing-masing pihak harus saling ridho.

##### 5 *Ash Shidiq* (kebenaran dan kejujuran)

Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya penipuan/kebohongan sangat berpengaruh dengan keabsahan perjanjian/akad. Perjanjian yang di dalamnya mengandung unsur kebohongan/penipuan, memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.

---

<sup>33</sup> Faturrahman Djamil. "*Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2001), hal 250,

<sup>34</sup> Ibnu Majah Abu 'Abdillah Muhammad, Bin Yazid Al- Qoswaini, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 6, Maktabah Syamilah, Hal. 419

Kejujuran merupa hal prinsip bagi manusia dalam segala aspek bidang kehidupan, termasuk dalam penyusunan kontrak mu'amalah, jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak ke ridhaan

Dasar hukum kita baca dalam Al-Qur'an surat Al-Ahzab :70

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”*.<sup>35</sup>

Dan Hadist Rosullaullah

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ أَخْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَجُلًا ذَكَرَ لِلنَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ يُخْدَعُ فِي الْبَيْعِ فَقَالَ إِذَا بَايَعْتَ فَقُلْ لَا خِلَابَةَ

Artinya:

*“Dari 'Abdullah bin 'Umar R.A bahwa ada seorang laki-laki menceritakan kepada Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bahwa dia tertipu dalam berjual beli. Maka Beliau bersabda : Jika kamu berjual beli katakanlah Maaf, namun jangan ada penipuan.”*[HR.bukhari No : 1974].

Berdasarkan kutipan ayat al qur'an dan al hadist tersebut diketahui dalam hukum kontrak syariah sangat menekankan prinsip kejujuran yang hakiki, karena hanya prinsip kejujuran itulah

<sup>35</sup> Departemen Agama RI, Al- Qur'an Dan Terjemah ....hal. 427

keridhaan dari pihak yang membuat perjanjian dapat terwujud seperti halnya pada perjanjian jual beli pada akad murobahah bank syariah dalam menjual kembali barang tersebut bank syari'ah atau BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungagung berkata jujur dalam penyampaian harga pokok dan sekaligus laba dengan kemungkinan pembayaran angsuran di awal waktu sebelum jatuh tempo dan semua itu berdasarakan kesepakatan anatara kedua belah pihak yang sama-sama ridhaa.

#### 6 *Al Kitabah* (tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Dalam Al-Qur'an surat Al-Baqaroh ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak. Bahkan juga dalam pembuatan

perjanjian hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (syahadah).

Dasar hukumnya dapat dibaca dalam Al Quran surat Al Baqarah [2]:282 yang artinya sebagai berikut

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ  
 بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ  
 وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي  
 عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ

وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ  
 مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا  
 يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسَاءَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ  
 ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
 حَاضِرَةً يُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا  
 تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
 وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka

*tak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”<sup>36</sup>*

Dalam praktik di BMT Istiqomah, Karangrejo Tulungung semua sudah menggunakan asas tertulis karena dengan adanya asas tertulis atau (*Al Kitabah*) akan menenguntungkan semua pihak dengan adanya asas tertulis masing-masing pihak mempunyai bukti yang kuat apabila masing-masing pihak ada yang melakukan wanprestasi .

---

<sup>36</sup> Departemen agama RI, Al- qur'an dan terjemah ...hal. 47