



**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH  
TERHADAP PEMBIAYAAN KONSTRUKSI DAN AKAD  
MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
SUBSIDI DI BANK NTB SYARIAH**

*ANALYSIS OF THE LAW OF IMPLEMENTATION OF THE ACCORD  
ON CONSTRUCTION FINANCING AND THE ACCORD ON  
MURABAHAH FOR FUNDING THE PROPERTY OF SUBSIDIZED  
HOUSES IN THE NTB SHARIA BANK*

**Muhammad Mashadi**

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : muhammadmashadi87@gmail.com

**Hirsanuddin**

Universitas Mataram

Email : hirsanuddin@unram.ac.id

**Muhaimin**

Universitas Mataram

Email : muhaiminfh@unram.ac.id

**Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah: pertama, untuk menganalisis pelaksanaan akad musyarakah dalam pembiayaan konstruksi di Bank NTB Syariah, kedua, untuk menganalisis pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di Bank NTB Syariah, ketiga, untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad musyarakah dan akad murabahah di Bank NTB Syariah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan, pertama, pembagian keuntungan akad *musyarakah* yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat tidak sesuai dengan pembagian keuntungan akad *musyarakah* menurut fiqh maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional: 08/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini disebabkan cara pembagian keuntungan yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat menggunakan sistem bagi hasil tetapi pembagian keuntungannya didapat dari persentase besarnya pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan bukan dari persentase keuntungan yang didapat dari usaha. Perjanjian *musyarakah* yang dibuat oleh Bank NTB Syariah tidak tercermin prinsip kemitraan atau kesetaraan antara bank dan nasabah. Diantaranya nasabah diwajibkan membayar seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan perbuatan perjanjian ini termasuk jasa notaris, asuransi dan administrasi. Kedua, Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* dan *murabahah* pada Bank NTB Syariah Pusat disebabkan oleh 2 (dua) faktor yaitu berasal dari nasabah dan dari pihak bank sendiri.

**Kata Kunci:** Pelaksanaan, Hukum, Akad Musyarakah, Akad Murabahah.

**Abstract**

*The objectives of this research are: first, to analyze the implementation of the scholarship in construction financing in the NTB Shariah Bank; second, to analyze the execution of scholarships in the financing of the ownership of subsidized houses in the NTB Shariah Bank; and third, to analyze the factors that influence the performance of the scholarship and scholarship in the NTB*

Shariah Bank. This research uses empirical, normative legal research methods. The results of the research showed, first, that the profit sharing of the NTB Shariah Central Bank is not in accordance with the profit distribution of the Shariah according to fiqh or the Fatwa of the National Sharia Council: 08/DSN-MUI/IV/2000. This is due to the method of profit sharing carried out by the NTB Shariah Central Bank using the system for earnings, but the profit sharing is obtained from the large percentage of financing and the time period of funding, not from the percentages of profits obtained from the enterprise. The agreement made by the NTB Sharia Bank does not reflect the principle of partnership or equality between the bank and the customer. In particular, the customer is obliged to pay all the costs incurred in connection with the deeds of this agreement, including notary services, insurance, and administration. Second, the factors affecting the implementation of the financing of musharraf and murabahah on the NTB Shariah Central Bank are due to two factors, namely from the customer and from the bank itself.

**Key words: Execution, Law, Acts of Righteousness, And Accusations.**

## A. PENDAHULUAN

Bank Islam atau disebut dengan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga. Secara kelembagaan bank syariah yang pertama kali berdiri di Indonesia adalah Bank Muamalat, kemudian baru muncul bank-bank lain yang membuka jendela syariah (*islamic windows*) dalam menjalankan usahanya. Melalui *islamic windows* ini bank-bank konvensional dapat memberikan jasa pembiayaan syariah kepada nasabahnya melalui produk-produk yang bebas dari unsur *riba* (*usury*), *gharar* (*uncertainly*) dan *maysir* (*speculative*) dengan terlebih dahulu membentuk unit usaha syariah (UUS) pada bank konvensional yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Banksyariah adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Bank syariah lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan *riba*. Dengan demikian kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan dengan *riba* telah mendapatkan jawaban dengan lahirnya bank syariah.<sup>2</sup>

Berdasarkan prinsip syariah, bank syariah sama halnya dengan bank konvensional juga berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Yang menjadi pembeda adalah dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak menggunakan bunga, melainkan sistem pembagian baik keuntungan maupun kerugian.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 2 menyatakan bahwa perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Pelaksanaan dari pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang disebut dengan akad pembiayaan pada perbankan syariah seperti musyarakah dan mudharabah.

Secara umum ada tiga jenis kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah atau sering kita sebut dengan istilah "Akad". Pertama, akad jual beli (akad tijarah) dikelompokkan dalam pembiayaan yang bersifat investasi dengan jenis produk pembiayaannya meliputi: jual beli dengan cara angsuran (*al-bai'u bitsaman ajil*) dan jual beli dengan cara jatuh tempo (*al-murabahah*) dan sewa-menyewa (ijarah). Kedua, akad kerja sama

1 Abdul Ghofur & Racmadi Usman. 2019. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm 9.

2 Muhamad. 2001. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press. hlm 1.

(*akad syarikah*) terbagi dalam pembiayaan yang bersifat modal kerja dengan jenis yaitu: pembiayaan dengan jumlah modal sebagian-sebagian antara pihak bank dan peminjam (*al-musyarakah*), pembiayaan dengan dana 100% dari pihak bank (*al-mudharabah*). Ketiga, pembiayaan yang berorientasi pada kebajikan (*hasan*) dimana pihak bank akan memberikan sejumlah pembiayaan.<sup>3</sup>

Dengan demikian, melihat kondisi perbankan syariah di Provinsi Nusa Tenggara Barat khususnya pada PT. Bank NTB Syariah, sebagai Bank Daerah yang sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi dan seluruh Kabupaten Kota di Nusa Tenggara Barat, memiliki komitmen tinggi untuk berkontribusi aktif dalam pembangunan perekonomian daerah. Sejalan dengan keputusan strategis pada tahun 2016 untuk bertransformasi menjadi Bank Umum Syariah, manajemen meyakini bahwa perubahan tersebut akan memberikan peluang sekaligus tantangan untuk tumbuh menjadi lebih besar dan lebih baik, serta menjadikan momentum perubahan ini untuk memperkuat peranan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah.<sup>4</sup>

Transformasi menjadi Bank Umum syariah merupakan keputusan strategis yang membawa perubahan mendasar dalam aktivitas Bank NTB Syariah. Perubahan tersebut tidak hanya terjadi pada aspek legalitas dan fisik, tetapi juga yang lebih prinsip dan mendasar pada aspek pengelolaan bisnis, operasional, sumber daya manusia, teknologi informasi, serta aspek penting lainnya. Dalam hal produk-produk yang ditawarkan oleh Bank NTB Syariah, produk-produk tersebut sebagian besar memiliki kesamaan dengan bank konvensional. Namun dalam hal penerapannya tentunya berbeda. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan prinsip diantara keduanya. Beberapa produk dengan berbagai sistem yang dimiliki oleh Bank NTB Syariah, diantaranya yaitu pembiayaan modal kerja umum syariah (Pembiayaan Konstruksi) dengan akad musyarakah dan pembiayaan tapak sejahtera IB Amanah (FLPP) dengan akad murabahah. Yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati, sedangkan akad musyarakah adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.<sup>5</sup>

Sementara itu, tidak sedikit pihak-pihak yang masih belum puas dan mempertanyakan praktek-praktek di dalam bank syariah, yang disinyalir masih belum bisa seratus persen dijamin sejalan dengan syariat Islam. Dengan anggapan, penggunaan istilah bagi hasil hanyalah sebagai istilah agar akad yang diterapkan pada perbankan syariah terkesan sesuai syariat Islam. Namun pada kenyataannya, apa yang disebut dengan bagi hasil itu dianggap masih tidak ada bedanya dengan bunga atau riba.

Berdasarkan uraian diatas, ada beberapa pokok permasalahan yang di teliti dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan akad *musyarakah* dalam pembiayaan konstruksi dan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di Bank

3 Hartika Fitriana. (2019). "*Standarisasi Produk Murabahah Dalam Bisnis, Perbankan Syariah Pada Bank NTB Syariah*". Tesis. Universitas Mataram. Hlm 3.

4 *Ibid*

5 Salim HS & Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah (Materi Kuliah TPA Dua)*, Depok: PT Raja Grafindo Persada. hlm 87-241.

NTB Syariah dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad *musyarakah* dan akad *murabahah* di Bank NTB Syariah.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan akad *musyarakah* dalam pembiayaan konstruksi di Bank NTB Syariah dan untuk menganalisis pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di Bank NTB Syariah serta untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad *musyarakah* dan akad *murabahah* di Bank NTB Syariah

## B. METODE PENELITIAN

Berdasarkan pada judul yang penulis teliti, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum normatif empiris (terapan), merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action (factual)* pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atau dengan kata lain apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan sebagai mestinya, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mencapai tujuan atau tidak.<sup>6</sup>

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah

### 1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI NO. 04/DSN-MUI/IV2000 tentang Murabahah.

### 2. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*)

Pendekatan ini mengkaji dan melihat langsung bagaimana pelaksanaan akad musyarakah terhadap pembiayaan konstruksi dan akad murabahah untuk pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di Bank NTB Syariah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan dengan mengkaji konsep-konsep dan teori-teori yang dikemukakan oleh para ahli yang memiliki kaitan dengan pelaksanaan akad musyarakah dan akad murabahah.

## C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 1. Pelaksanaan Akad *Musyarakah* Dalam Pembiayaan Konstruksi Dan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di Bank Ntb Syariah

Karakteristik Bank Syariah sebenarnya terlihat jelas pada salah satu produk pendanaan yang ditawarkan yakni *Musyarakah*. Bank Syariah identik dengan bank *musyarakah* karena dengan sistem tersebut Bank Syariah berbeda dengan Bank Konvensional.

6 Muhamin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. hlm 115.

Peran *musyarakah* amat penting dalam menggalang unit modal-modal kecil yang tidak mungkin untuk diinvestasikan sendiri-sendiri, dengan terkumpulnya modal-modal kecil tersebut diharapkan akan terbentuk kekuatan besar yang mampu menghadapi tantangan-tantangan yang muncul di tengah-tengah globalisasi pasar bebas.

*Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Pembiayaan *musyarakah* adalah akad kerjasama yang terjadi diantara para pemilik dana untuk menggabungkan modal, melalui usaha bersama dan pengelolaan bersama dalam suatu hubungan kemitraan. Bagi hasil ditentukan sesuai dengan kesepakatan (biasanya ditentukan berdasarkan jumlah modal yang diberikan dan peran serta masing-masing pihak).<sup>7</sup>

*Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tertentu.<sup>8</sup>

Sedangkan menurut Akhmad Mujahidin *al-musyarakah* adalah akad yang menimbulkan hak yang sama antar yang berserikat untuk bertindak hukum atas pekerjaan dan keuntungan<sup>9</sup> Proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan, atau dapat pula berbeda dari porsi modal yang mereka sertakan proporsi keuntungan dapat berbeda dari porsi modal pada kondisi normal.

Namun demikian, mitra yang memutuskan menjadi sleeping partner, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya. Sementara itu, apabila terjadi kerugian, akan ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing (semua ulama sepakat dalam hal ini). Dapat diambil kesimpulan bahwa dalam *musyarakah* keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan para pihak, sedangkan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan proporsi penyertaan modal masing-masing pihak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *musyarakah* pada umumnya merupakan perjanjian yang berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi. Meskipun demikian, perjanjian *musyarakah* dapat diakhiri dengan atau tanpa menutup usaha. Apabila usaha ditutup dan dilikuidasi, maka masing-masing mitra usaha mendapat hasil likuidasi aset sesuai nisbah penyertaannya. Apabila usaha terus berjalan, maka mitra usaha yang ingin mengakhiri perjanjian dapat menjual sahamnya ke mitra usaha yang lain dengan harga yang disepakati bersama.

Pengertian *Musyarakah* sebagai akad pembiayaan perbankan syariah seperti ditunjukkan oleh UU No. 21 Tahun 2008 tidak berbeda dengan yang dikemukakan oleh ulama fiqih, baik yang tertuang dalam literatur fiqih muamalah maupun yang terdapat dalam fatwa DSN MUI No. 8 Tahun 2000. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mendefinisikan lewat fatwanya Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut :

*“yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk*

7 Abdullah Saeed. 2003. *Bank Islam Dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm106.

8 Ascarya. 2012. *Bank dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press. hlm51.

9 Akhmad Mujahidin. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm.82.

*suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.*<sup>10</sup>

Hal ini wajar, karena UU tersebut merupakan salah satu bagian dari hukum nasional yang salah satu sumbernya adalah Fatwa DSN MUI sedangkan fatwa berasal dari hukum Islam (fiqih muamalah). Dengan redaksi yang berbeda, penjelasan UU mengartikan *Musyarakah* dengan “Akad kerjasama di antara dua belah pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai porsi dana masing-masing”.

Selain pembiayaan pada akad *musyarakah*, bank syariah juga mengenal adanya akad *murabahah*. Salah satu cara lembaga keuangan syariah menyalurkan dana kepada masyarakat adalah melalui prinsip jual beli yang didasarkan pada akad tertentu seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna'*, dengan adanya jual beli maka terjadi peralihan atau perpindahan kepemilikan hak atas suatu barang atau benda dari pemiliknya (penjual) kepada pembeli sehingga terjadilah penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan.

*Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syariat islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli. Dengan demikian terdapat dua prinsip dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*, yaitu yang pertama mengetahui harga asal dan yang kedua tambahan keuntungan yang telah disepakati yang dimana dalam transaksi tersebut mengharuskan adanya ijab qabul agar terhindar dari penipuan, cacat objek maupun hal-hal yang tidak diinginkan seperti ingkarnya para pihak dalam ijab qabul. Maka secara umum pelaksanaannya mesti mengikuti kepada syarat dan rukun yang ada dalam akad pembiayaan *murabahah*.

Pasal 20 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa yang dimaksud dengan akad pembiayaan *murabahah* ialah:<sup>11</sup>

*“Pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-maldan pembeliannya dilakukan secara tunai atau angsuran”.*

Pengertian tersebut dimaksudkan bahwa dalam pembiayaan *murabahah* antara lembaga keuangan syariah dengan pihak pembeli harus saling mengetahui terkait pengadaaan barang dan harga jual objek *murabahah*. Lembaga keuangan syariah dalam hal ini harus mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan objek *murabahah* tersebut agar usahanya tetap bisa berjalan.

Menurut Al-Syairazi yang dimaksud *murabahah* ialah penjualan di mana shahib al-mal memberitahukan kepada musytari tentang harga pembelian dan keuntungan berdasarkan kesepakatan antara keduanya. Wahbah al-Zuhaili juga menjelaskan tentang pengertian *murabahah*, beliau menyatakan bahwa yang dimaksud dengan al-

10 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

11 Pasal 20 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

*murabahah* adalah penjualan dengan harga yang sama dengan modal disertai tambahan keuntungan.<sup>12</sup>

Berdasarkan pengertian diatas tampak bahwa secara substansi pengertian *murabahah* adalah sama meskipun diformulasikan dengan redaksi yang berbeda. Hal ini berarti *shahib al-mal* menjual suatu barang dengan menegaskan harga beli barang termasuk biaya-biaya lain kepada *musytari* dan *musytari* membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan. Keuntungan merupakan perbedaan nilai benda yang diberikan dengan nilai benda yang diperoleh. Jumlah keuntungan tersebut didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini dimaksudkan agar tidak timbul persepsi lain dikalangan masyarakat yang menyebut bahwa keuntungan yang diambil oleh lembaga keuangan syariah merupakan bunga sebagaimana praktik-praktik konvensional.

#### **a. Prosedur Pengajuan Akad *Musyarakah* dalam Pembiayaan Konstruksi dan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di Bank NTB Syariah**

Berdasarkan hasil penelitian penulis, di dapatkan informasi dari General Manajerkantor Bank NTB Syariah Pusat dalam pengajuan pembiayaan konstruksi yang menggunakan akad *musyarakah* melalui beberapa tahapan yang akan penulis uraikan di bawah ini di antaranya:<sup>13</sup>

##### **1. Tahap Sosialisai Produk Bank**

Tahap awal yang dilakukan Bank NTB Syariah Pusat untuk menawarkan pembiayaan konstruksi yang menggunakan akad *musyarakah* adalah melalui kunjungan/dansosialisasi ke beberapa developer yaitu menawarkan kerjasama antara bank dengan developer/calon nasabah. Sosialisasi dilakukan oleh pegawai/petugas bank.

##### **2. Tahap Pengajuan Permohonan**

Apabila penawaran telah dilaksanakan oleh Bank NTB Syariah Pusat maka calon nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan proyek dengan menggunakan akad *musyarakah*, pihak nasabah mengajukan permohonan secara tertulis ke pihak bank yang dikenal dengan surat permohonan pembiayaan konstruksi, permohonan wajib dilakukan secara tertulis sehingga bank tahu keseriusan dari developer atau calon nasabah dan salah satu persyaratan yang di pantau oleh otoritas jasa keuangan. Dalam surat permohonan pembiayaan konstruksi tersebut menjelaskan tentang proyek yang akan dikerjakan diantaranya yaitu nama proyek atau perumahan, jumlah unit yang di bangun, lokasi proyek, jenis proyek yang di bangun dan nominal pembiayaan. Sekaligus menyerahkan dokumen persyaratan yang di minta oleh pihak bank.

##### **3. Tahap Investigasi**

Tahap investigasi dilaksanakan setelah memproses informasi dan data-data yang diberikan calon nasabah kepada pihak bank terkait pembiayaan konstruksi yang menggunakan akad *musyarakah*, jika permohonan nasabah dinilai layak maka setelah bank menerima surat permohonan dari nasabah maka petugas bank yang memiliki kewenangan akan melakukan investigasi atau pengecekan kondisi calon nasabah di lapangan. Investigasi dilakukan dengan melihat lokasi proyek yang

<sup>12</sup> Atang Abdul Hakim. 2011. *Fiqih Perbankan Syari'ah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, Bandung: Refika Aditama. hlm 226.

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

akan di bangun dan wawancara kepada pemohon (nasabah) mengenai beberapa hal berikut :<sup>14</sup>

- a. Susunan pengurus perusahaan
  - b. Riwayat perusahaan
  - c. Hubungan dengan bank lain/kelompok perusahaan
  - d. Obyek usaha/proyek
  - e. Proses produksi/pola usaha proyek
  - f. Manfaat usaha/proyek
  - g. Lokasi usaha/proyek
  - h. Bahan baku atau Material yang digunakan
  - i. Peralatan dan kapasitas produksi
  - j. Barang yang dihasilkan atau diperdagangkan
  - k. Target market
  - l. Akses jalan
  - m. Lingkungan sekitar proyek
  - n. Izin lokasi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang
4. Tahap Analisa

Analisa pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi data suatu fakta di lapangan sehubungan diajukannya permohonan pembiayaan oleh nasabah. Setelah dilakukan pengecekan keadaan calon nasabah di lapangan. Selanjutnya Bagian Analisa Pembiayaan Bank NTB Syariah Pusat melakukan analisa terhadap permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

5. Tahap Kajian Opini

Kajian opini ini dilakukan oleh divisi kepatuhan dan divisi manajemen resiko. Divisi manajemen resiko mengkaji dari segi resiko-resiko yang mungkin timbul dari pembiayaan dan proyek tersebut. Contohnya apakah lahan yang akan di bangun bebas banjir atau tidak. Sedangkan dari divisi kepatuhan mengkaji apakah persyaratan proyek perumahan tersebut sudah sesuai dengan peraturan undang-undang atau tidak. Termasuk apakah sesuai syariah atau tidak. Sehingga kajian opini ini mengkaji dari dua hukum nasional dan hukum Syariah.

6. Tahap Komite

Tahap komite ini dilakukan oleh divisi pembiayaan dan dihadiri oleh divisi lainnya yang mempunyai wewenang diantaranya yaitu divisi agunan, divisi manajemen resiko, divisi kepatuhan dan divisi administrasi, yang dimana divisi pembiayaan menjelaskan tentang proyek yang akan di bangun oleh calon nasabah diantaranya: tujuan proyek, manfaat proyek, jumlah pembiayaan, jumlah unit yang akan dibangun, jenis akad yang digunakan dan keuntungan yang akan didapatkan atau yang diharapkan dari kedua belah pihak baik bank dan calon nasabah. Apabila proyek tersebut tidak layak dan tidak memenuhi kriteria untuk dibiayai maka seluruh

---

14 Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023



dokumen harus dikembalikan pada nasabah dan divisi pembiayaan menyampaikan penolakan permohonan pembiayaan tersebut kepada nasabah.

Apabila permintaan nasabah dianggap layak dan memenuhi kriteria maka semua divisi yang terlibat dalam rapat komite akan memberikan persetujuan dengan mengeluarkan keputusan yang memuat identitas nasabah yaitu nama perusahaan, pengurus, jenis dan jumlah pembiayaan, tujuan penggunaan dan rasio agunan dengan prasyarat/syarat yang disepakati dan ditandatangani. Berdasarkan persetujuan komite, maka bagian divisi administrasi akan memberikan surat penegasan persetujuan pembiayaan, selanjutnya disebut SP3 kepada nasabah dan meminta kepada nasabah agar melengkapi dokumen lain bila masih dibutuhkan oleh bank, SP3 memuat pemberitahuan bahwa komite pembiayaan Bank NTB Syariah Pusat telah menyetujui pemberian fasilitas pembiayaan konstruksi yang menggunakan akad *musyarakah* dengan syarat dan ketentuan yang mencakup:<sup>15</sup>

- a. Struktur pembiayaan yang memuat: jenis, tujuan, limit pembiayaan, bagi hasil (nisbah), jangka waktu, cara pembayaran dan jaminan
  - b. Syarat penandatanganan akta akad *musyarakah*:
    - 1) Nasabah telah menyerahkan SP3 yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan AD/ART perusahaan atau perubahannya di atas materai Rp. 10.000,-
    - 2) Nasabah telah menyerahkan bukti asli kepemilikan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan serta seluruh identitas pengurus, pemegang saham dan pemilik jaminan.
    - 3) Nasabah telah menyetor biaya cadangan untuk pembayaran biaya notaris, biaya asuransi dan biaya lain yang timbul dari transaksi.
    - 4) Telah membuka rekening/Giro di Bank NTB Syariah untuk aktivitas keuangan atas nama nasabah
    - 5) Terhadap jaminan telah dilakukan pengecekan keaslian sertipikat dan tidak saling sengketa; dan
    - 6) Menyerahkan surat pernyataan kuasa mengenai:
      - a) Pendebetan rekening untuk pembayaran biaya-biaya yang berkaitan dengan pembiayaan yang telah diterima dari Bank NTB Syariah.
      - b) Menjamin dan menguasai jaminan apabila terjadi *default*.
7. Tahap Pencairan
- Setelah akad ditandatangani, nasabah dapat meminta pencairan dengan mengajukan surat permohonan pencairan kepada divisi administrasi Bank NTB Syariah Pusat yang berisi permintaan pencairan dana untuk dimulainya pelaksanaan proyek dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:<sup>16</sup>
- a. Seluruh persyaratan untuk penandatanganan akad seperti yang tersebut diatas telah terpenuhi.
  - b. Telah menandatangani akad pembiayaan secara notarial.

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

- c. Agunan sudah diikat secara notariil minimal sudah ada surat pernyataan notaris bahwa seluruh agunan dapat diikat sempurna dan sedang dalam pelaksanaan pengikatan.
  - d. Menandatangani tanda terima uang untuk setiap pencairan.
  - e. Agunan telah dicover asuransi sesuai *banker's clause* Bank NTB Syariah Pusat.
  - f. Seluruh transaksi usaha melalui Bank NTB Syariah.
  - g. Pencairan dilakukan berdasarkan tahapan dan sesuai volume pembangunan yang telah diatur oleh Bank NTB Syariah. Tiga tahapan tersebut di antaranya:
    - 1) 30 % pencairan pertama
    - 2) 40 % pencairan kedua dengan volume pembangunan sudah mencapai 70 %
    - 3) 30 % pencairan ketiga dengan volume pembangunan sudah mencapai 100 %
8. Tahap Pelaksanaan Bagi Hasil dan Pengembalian Pinjaman setelah Proyek

Nasabah akan melakukan pembayaran bagi hasil sesuai dengan nisbah dan mengembalikan pokok pinjaman kepada bank sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam akad pembiayaan.

Berikut penulis akan mencontohkan pembiayaan konstruksi yang menggunakan akad *musyarakah* pada Bank NTB Syariah Pusat, dari hasil wawancara penulis kepada nasabah mengatakan bahwa ia merupakan seorang pengusaha di bidang properti khususnya membangun perumahan subsidi,<sup>17</sup> yang dimana akan melaksanakan sebuah proyek dan usaha tersebut membutuhkan dana sekitar Rp 5.159.350.000 (Lima Miliar Seratus Lima Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Namun karena terkendala modal, dana yang hanya dimiliki oleh si A hanya Rp 2.859.350.000 (Dua Miliar Delapan Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). A lalu mengajukan permohonan pembiayaan dengan sistem *musyarakah* pada Bank NTB Syariah Pusat. Maka, ketika Bank NTB Syariah Pusat bersedia berkongsi dengan A pemenuhan modal adalah 55,42 % dari nasabah dan 44,58 % dari Bank NTB Syariah Pusat. Jika proyek sudah selesai, maka nasabah mengembalikan dana Bank NTB Syariah Pusat ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.

Apabila diasumsikan keuntungan proyek syarik A adalah Rp 1.420.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Dua puluh Juta Rupiah) dan porsi nisbah yang disepakati 26,42 % : 73,58 % (bank 26,42 %, nasabah 73,58 %) maka di akhir proyek A harus mengembalikan dana sebesar Rp 2.300.000.000 (dana *musyarakah* bank) ditambah Rp 375.000.000 (nisbah).

9. Tahap pengikatan Jaminan

Pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat yaitu menggunakan SKMHT tetapi dikhususkan untuk nasabah/developer yang memiliki riwayat atau penilaian baik oleh Bank NTB Syariah Pusat. Disamping menggunakan SKMHT, kedua belah pihak membuat suatu perjanjian dengan isian memperbolehkan Bank NTB Syariah Pusat untuk meningkatkan menjadi Hak Tanggungan (HT) apabila belum lunas dan jangka waktu sudah berakhir. Secara ketentuan bank diperbolehkan mengikat jaminan sesuai dengan kebutuhan.

Selain melakukan pembiayaan *musyarakah*, Bank NTB Syariah Pusat juga melakukan akad pembiayaan *murabahah* terhadap kepemilikan rumah subsidi. Produk *murabahah*

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Razak selaku Komisaris Utama, PT Abu Bakar Lombok, Pada tanggal 5 April 2023

adalah pembiayaan perbankan syariah dengan memakai prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual nasabah selaku pembeli, atau sebagai dana talangan. Karakteristiknya adalah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama.

Penyaluran pembiayaan, Bank NTB Syariah menggunakan prosedur yang diterapkan pada bank umum lainnya, namun dalam konsep pengaplikasiannya tetap tidak melalaikan dari sistem syariah yang berlaku dan sesuai dengan undang-undang perbankan syariah di Indonesia.

Nasabah dalam pengajuan pembiayaan, harus melewati proses yang ditentukan oleh Bank NTB Syariah. Dimulai nasabah datang meminta pembiayaan sampai pembiayaan tersebut layak atau tidak layak untuk diberikan. Nasabah yang datang mengajukan pembiayaan biasanya berkonsultasi terlebih dahulu dengan divisi pembiayaan Bank NTB Syariah.<sup>18</sup>

Prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* tidak berbeda jauh dengan pengajuan pembiayaan pada akad *musyarakah*. Adapun prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* adalah meliputi proses awal, proses analisa, proses persetujuan, dan proses pencairan.

Proses awal pembiayaan rumah subsidi menggunakan akad *Murabahah* yaitu calon nasabah datang kepada Bank NTB Syariah terdekat untuk membeli rumah subsidi. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah* harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang diajukan oleh divisi pembiayaan yang bersangkutan. Formulir pembiayaan *Murabahah* tersebut berisi data-data pribadi dan juga data-data pendukung lainnya. Data pendukung adalah data yang berhubungan dengan kedudukan legalitas calon nasabah misalnya kartu identitas pribadi yang meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kartu Keluarga (KK), Slip Gaji dan lain-lain.<sup>19</sup>

Setelah data-data yang diperlukan diserahkan kepada pegawai bank yang berada di divisi pembiayaan tahap selanjutnya adalah Bank NTB Syariah mencari informasi tentang kebenaran data yang telah diberikan dan mencari kebenaran tentang apa yang didapat dari hasil wawancara yang dilakukan sebelumnya. Pegawai bank bisa secara langsung memantau keadaan calon nasabah atau mencari informasi melalui data-data yang diberikan kepada Bank NTB Syariah.<sup>20</sup>

Usulan pembiayaan *Murabahah* dalam setiap pengajuan pembiayaan nasabah atau calon nasabah Bank NTB Syariah secara keseluruhan baik itu pembiayaan rumah subsidi atau lainnya, maka usulan pengajuan fasilitas pembiayaan tersebut harus mendapat persetujuan dari Branch Manajer Bank NTB Syariah.<sup>21</sup>

Mekanisme pembiayaan *murabahah* pada Bank NTB Syariah dilakukan dengan penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

beli suatu barang sebesar harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utang dan membayar tagihan sesuai dengan akad, dimana sebelumnya penjual menginformasikan harga perolehan kepada pembeli. Oleh karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Salah satu produk pembiayaan *murabahah* pada Bank NTB Syariah adalah pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP) dengan tujuan pembelian rumah dengan menggunakan akad *murabahah* dengan terlebih dahulu melakukan mekanisme atau prosedur yang ada pada Bank NTB Syariah, rumah yang sebelumnya dipesan oleh nasabah harus sesuai dengan kriteria yang diinginkan, dimana bank berkewajiban untuk menyediakan rumah tersebut, seperti halnya yang terjadi pada Bank NTB Syariah Masbagik. Hasil wawancara penulis kepada nasabah diketahui bahwa “nasabah mengajukan pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP) pada Bank NTB Syariah Masbagik dengan tujuan pembelian rumah subsidi, akad yang digunakan adalah akad *murabahah*, dimana bank mensyaratkan adanya DP 1% bagi ASN dan DP 5% bagi NON ASN dari harga rumah yang diinginkan, setelah itu pihak bank menyediakan rumah yang diinginkan dan selanjutnya nasabah menyetujui akad pembiayaan yang bank berikan dan mengenai mekanisme pembayarannya akan di cicil setiap bulannya dengan angsuran yang tetap/sama dari awal bulan pertama nasabah membayar sampai berakhirnya masa perjanjian pembiayaan.”

Jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan (margin) yang diharapkan sesuai jumlah tertentu merupakan prinsip pembiayaan *murabahah*. Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli yakni Bank NTB Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.

Pelaksanaan akad *murabahah* yang terjadi pada Bank NTB Syariah telah disesuaikan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank NTB Syariah yang telah sesuai dengan Fatwa MUI adalah sebagai berikut: <sup>22</sup>

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang atau lunas.
- f. 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.

---

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 03 Mei 2023

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Fatwa DSNNO:04/DSNMUI/IV/2000. Bank NTB Syariah menyediakan barang yang halal dan bebas dari riba, produk yang disediakan seperti rumah subsidi. Akan tetapi sering terjadi kesalahan dalam praktik *Murabahah* tahap ini, calon nasabah datang kepada bank yang dimana sebelumnya ia telah melakukan transaksi beli terlebih dahulu kepada pihak developer, bahkan membayarkan uang muka kepada developer, baru kemudian datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah*. Maka hal ini tidak dibenarkan dan masuk dalam kategori riba.

Karena hakikatnya bank tidak membeli secara langsung, karena developer telah menjualnya ke nasabah tersebut. Bank hanya melunasi utang nasabah kepada pihak pengembang secara tunai dan nanti menariknya dari nasabah secara kredit dengan ditambah laba, maka hakikat transaksi ini meminjamkan uang dengan tambahan.

#### **b. Analisis Hukum Pelaksanaan Akad *Musyarakah* Terhadap Pembiayaan Kosntuksi**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan General Manager Divisi Pembiayaan Konsumer Bank NTB Syariah Pusat.<sup>23</sup> Pada akad pembiayaan *musyarakah* antara nasabah dan Bank NTB Syariah Pusat semua klausula akad pembiayaan *musyarakah* di tentukan oleh pihak bank dan nasabah hanya tinggal menyetujui klausula yang tersedia. Pasal akad pembiayaan *musyarakah* terdiri dari 14 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam pasal akad pembiayaan *musyarakah* adalah:

1. Definisi antara lain akad *musyarakah*, nisbah bagi hasil, pembiayaan *musyarakah*, pendapatan yang dibagikan, proyeksi bagi hasil, kewajiban, pembukuan bank, nisbah bagi hasil, mitra *musyarakah*, tunggakan, syirkah, syirkatul milk, syarik, proyeksi pendapatan, realisasi pendapatan.
2. Kententuan pokok akad
3. Pelaksanaan prinsip *musyarakah*
4. Syarat realisasi pembiayaan *musyarakah*
5. Perhitungan usaha
6. Pembayaran pembiayaan *musyarakah*
7. Penarikan pembiayaan *musyarakah*
8. Hak dan kewajiban para pihak dalam pengelolaan kegiatan usaha
9. Penunjukan nasabah sebagai pengelola
10. Kewajiban-kewajiban nasabah sebagai pengelola
11. Pembatasan tindakan nasabah
12. Pengawasan usaha
13. Korespondensi
14. Lain-lain.

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 12 Mei 2023

Darik lausula-klausula yang ada pada akad pembiayaan *musyarakah* Bank NTB Syariah Pusat semuanya sudah disiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank dan tidak bisa dirubah, ditambah dan dikurangi oleh nasabah.

Berdasarkan analisa penulis dalam pelaksanaan akad *musyarakah* terhadap pembiayaan konstruksi yang dibuat oleh Bank NTB Syariah Pusat, setelah diteliti akad *musyarakah* antara nasabah dan Bank NTB Syariah Pusat di dapatkan beberapa analisis yaitu pada kepala kontrak terdapat kalimat pembukaan kontrak yang membuktikan kapan dan dimana kontrak tersebut dibuat dan ditandatangani para pihak. Dalam perjanjian tersebut dijelaskan tentang fasilitas pembiayaan dan waktu penggunaannya. Mekanisme pelaksanaan perjanjian tersebut diakhiri pembubuhan tanda tangan para pihak yang melakukan kontrak atau perjanjian sebagai tanda bahwa keduanya telah menyetujui dan sepakat terhadap isi akad tersebut secara keseluruhan dan berakibat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan analisis hukum Islam terhadap substansi akad pembiayaan *musyarakah* di Bank NTB Syariah Pusat ditemukan perjanjian pembiayaan *musyarakah* antara Bank NTB Syariah dengan nasabah terlihat secara normatif telah sah, tetapi dalam isi akad *musyarakah* ternyata ditemukan adanya beberapa penyimpangan bila dibandingkan dengan prinsip-prinsip *musyarakah* menurut Islam yaitu: **Pertama**, kedudukan para pihak tidak setara. Salah satu prinsip penting yang harus diterapkan dalam operasional bank syariah dan yang membedakan dengan bank konvensional adalah prinsip kemitraan. Prinsip ini mengandung arti kesejajaran, persamaan kedudukan, berat sama dipikul ringan sama dijinjing, berbagi tanggung jawab, dan saling hubungan baik dalam rangka kerjasama saling menguntungkan. Prinsip-prinsip inilah yang dianjurkan syirkah sebagaimana beberapa ayat maupun hadits tentang disyariatkannya syirkah. Dalam Perjanjian *musyarakah* ini tidak tercermin prinsip kemitraan atau kesetaraan antara bank dan nasabah. Terlihat pada Pasal 4 ayat 3 yang menyatakan bahwa: “melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat keputusan pembiayaan dan yang terkait dengan pembuatan akad ini”. Diantaranya nasabah diwajibkan membayar seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan perbuatan perjanjian ini termasuk jasa notaris, asuransi dan administrasi. **Kedua**, cara perhitungan nisbah bagi hasil keuntungan. Mekanismenya adalah tambahan/ imbalan yang ada setelah dipotong modal. Dalam kontrak *musyarakah*, pembagian keuntungan (profit) harus dengan persentase, bukan suatu jumlah tertentu. Menentukan jumlah keuntungan secara pasti dapat mengakibatkan kontrak ini menjadi fasid. Ketentuan bagi hasil seharusnya besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.

Sedangkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) terkait akad *musyarakah* diterangkan bahwa biaya operasional harus dibebankan pada modal bersama<sup>24</sup>. Dalam Pasal 21 huruf (f) Kompilasi Hukum Ekonomi Islam juga disebutkan bahwa akad harus dilakukan berdasarkan asas *taswiyah* (kesetaraan) yaitu para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.

Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Apabila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan. Menurut kalangan mazhab hanafi dan Hanbali, prosentase tersebut harus ditentukan secara jelas dalam kontrak.

24 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

Menentukan suatu jumlah tetap bagi seorang mitra tidak diperbolehkan lantaran laba yang akan diperoleh belum pasti. Bagi kalangan Mazhab Syafi'i, tidak ada keperluan untuk menetapkan bagian laba.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) bahwa keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.<sup>25</sup> Sedangkan pembagian keuntungan/bagi hasil akad *musyarakah* yang dilakukan Bank NTB Syariah Pusat terdapat dalam Pasal 2 Ayat 4 dimana telah ditetapkan dengan jumlah yang tetap (*flat*), yaitu sekianpersen (%) untuk nasabah dan sekianpersen (%) untuk bank, dan ditetapkan di awal serta dalam bentuk persentase. Dengan adanya proyeksi pendapatan yang sudah dipatok oleh bank, menjadikan nisbah bagi hasil mirip dengan bunga pada bank konvensional.

Dari uraian di atas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa pembagian keuntungan akad *musyarakah* yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat tidak sesuai dengan pembagian keuntungan akad *musyarakah* menurut fiqih maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional: 08/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini disebabkan cara pembagian keuntungan yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat menggunakan sistem bagi hasil tetapi pembagian keuntungannya adalah tetap, dan didapat dari persentase besarnya pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan yang diajukan oleh nasabah bukan dari persentase keuntungan yang didapat dari usaha si nasabah. Besar nominal bagi hasil yang disetorkan nasabah kepada pihak Bank NTB Syariah Pusat setiap bulannya atau akhir proyek sama sehingga pembagian keuntungan mirip seperti sistem bunga tetap/bunga flat.

Kemudian pelaksanaan akad *musyarakah* yang dilakukan oleh nasabah yaitu PT Abu Bakar Lombok dengan Bank NTB Syariah Pusat sudah sesuai. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Abdul Razak Mashadi sebagai Komisaris Utama PT Abu Bakar Lombok yaitu pelaksanaan akad *musyarakah* sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dibuat oleh Bank NTB Syariah Pusat.<sup>26</sup> Dalam hal ini kaitan dengan bagi hasil yang dimana dalam Pasal 2 Ayat 4 dimana telah ditetapkan dengan jumlah yang tetap (*flat*), yaitu sekianpersen (%) untuk nasabah dan sekianpersen (%) untuk bank, dan ditetapkan di awal.

Namun menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* point 3 huruf c mengatakan "setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra". Sedangkan dalam hal kesetaraan, nasabah di haruskan melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank. Diantaranya nasabah diwajibkan membayar seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan perbuatan perjanjian ini termasuk jasa notaris, asuransi dan administrasi. Hal ini telah dilaksanakan oleh pihak nasabah. Namun menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* pont 4 huruf a berbunyi: "biaya operasional dibebankan pada modal Bersama".<sup>27</sup> Oleh karena itu, seharusnya biaya-biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan perbuatan akad perjanjian maka, biaya yang digunakan yaitu modal bersama antara bank dan nasabah.

25 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah*

26 Hasil wawancara dengan Bapak Razak selaku Komisaris Utama, PT Abu Bakar Lombok, Pada tanggal 15 Mei 2023

27 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah*

Menurut penulis adanya penyimpangan pelaksanaan akad yang dibuat boleh bank syariah berupa kedudukan para pihak tidak setara dan cara perhitungan nisbah bagi hasil yang tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* jika dikaitkan dengan teori sistem hukum yang diutarakan oleh Lawrence Friedmend yang terdiri dari substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum maka persoalan tersebut terletak pada substansi hukum (norma hukum) karena terjadi ketidak harmonisasi antara Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* dengan draf akad yang dibuat oleh perbankan syariah maka perlu ada sinkronisasi antara aturan yang satu dengan aturan yang lainnya sehingga tidak menimbulkan persoalan dalam tataran implementasinya.

### **c. Analisis Hukum Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi**

Pada akad pembiayaan *murabahah* antara nasabah dan Bank NTB Syariah Pusat semua klausula akad pembiayaan *murabahah* di tentukan oleh pihak bank dan nasabah hanya tinggal menyetujui klausula yang tersedia. Pasal akad pembiayaan *murabahah* terdiri dari 9 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam pasal akad pembiayaan *murabahah* adalah:

1. Definisi antara lain akad *murabahah*, margin, barang atau objek pembiayaan, diskon, harga perolehan barang, harga jual, kewajiban nasabah, pemasok, pembiayaan *murabahah*, piutang *murabahah*, uang muka, tanda terima barang, tunggakan.
2. Ketentuan pokok akad
3. Spesifikasi dan penyerahan barang
4. Pelaksanaan prinsip *murabahah*
5. Syarat realisasi pembiayaan *murabahah*
6. Uang muka nasabah
7. Pembayaran piutang *murabahah*
8. Korespondensi
9. Lain-lain

Dari klausula-klausula yang ada pada akad pembiayaan *murabahah* Bank NTB Syariah Pusat semuanya sudah disiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank dan tidak bisa dirubah, ditambah dan dikurangi oleh nasabah.

Pelaksanaan akad *murabahah* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah subsidi yang dibuat oleh Bank NTB Syariah Pusat, setelah diteliti akad *murabahah* antara Nasabah dan Bank NTB Syariah Pusat didapatkan beberapa analisis yaitu pada kepala kontrak terdapat kalimat pembukaan kontrak yang membuktikan kapan dan dimana kontrak tersebut dibuat dan ditandatangani para pihak. Dalam perjanjian tersebut dijelaskan tentang fasilitas pembiayaan dan waktu penggunaannya. Mekanisme pelaksanaan perjanjian tersebut diakhiri pembubuhan tanda tangan para pihak yang melakukan kontrak atau perjanjian sebagai tanda bahwa keduanya telah menyetujui dan sepakat terhadap isi akad tersebut secara keseluruhan dan berakibat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank NTB Syariah tidak ditemukan permasalahan dalam pelaksanaan akad *murabahah* artinya pelaksanaan dari akad



*murabahah* tersebut sudah sesuai dengan koridor hukum yang telah tertuang dalam ketentuan syariah dengan persyaratan sebagai berikut:<sup>28</sup>

1. Nasabah membutuhkan barang dan mengajukan permohonan kepada bank.
2. Bank setuju untuk menyediakan dana untuk membeli barang sesuai dengan permohonan nasabah dan menyetujui pembiayaan *murabahah* kepada nasabah sesuai dengan jangka waktu dalam akad ini
3. Nasabah setuju untuk mengikatkan diri dan membayar sebesar kewajiban nasabah sesuai akad ini.
4. Nasabah mengaku berhutang kepada bank sebesar kewajiban nasabah yang belum dilunasi.
5. Berdasarkan ketentuan dan persyaratan pembiayaan *murabahah* antara para pihak, penyerahan barang sebagaimana dimaksud angka 2 akad ini (akad antara bank dan nasabah) dilakukan langsung oleh bank kepada nasabah.

Dalam rangka mengantisipasi keterlambatan pembayaran yang dilakukan pihak nasabah kepada pihak bank maka developer dan pihak bank membuat suatu perjanjian yang berisikan yaitu apabila nasabah cedera janji (*wanprestasi*) dalam kurun waktu kurang dari dua tahun maka pihak developer diwajibkan untuk membeli kembali rumah tersebut dari pihak bank atau pihak developer dibebankan untuk mencari kembali nasabah lain untuk menggantikan nasabah yang cedera janji tersebut.

Sedangkan hasil wawancara penulis dengan nasabah pihak nasabah telah melaksanakan akad sesuai ketentuan tersebut sehingga dalam tataran pelaksanaan akad tersebut tidak menimbulkan persolan hukum apapun. Sebelum pelaksanaan akad tersebut pihak nasabah telah dijelaskan oleh pihak bank syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi sehingga pihak nasabah mengerti terkait syarat pelaksanaan akad *murabahah* tersebut.<sup>29</sup>

## **2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Akad *Musyarakah* Dan Akad *Murabahah* Di Bank NTB Syariah**

### **a. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Akad *Musyarakah***

Pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah* pada Bank NTB Syariah Pusat dalam praktek, masih banyak ditemukan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad *musyarakah*. Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap data primer yang kemudian telah diolah oleh penulis, faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* pada Bank NTB Syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

#### **1. Faktor internal**

Dalam Pasal 12 yang mengatakan bahwa “bank dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank berhak untuk memeriksa pembukuan nasabah dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pembiayaan *musyarakah* yang diterima oleh nasabah dari bank berdasarkan akad ini, baik secara langsung atau tidak langsung dan/atau melakukan tindakan pengawasan lainnya untuk mengamankan kepentingan bank”. Dalam kenyataannya sering terjadi bank tidak rutin dalam mengawasi progress pembangunan yang dikerjakan oleh

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sahmad selaku General Manager Divisi KSM, Bank NTB Syariah Pusat, Pada tanggal 12 Mei 2023

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Azzam selaku nasabah Bank NTB Syariah, Pada tanggal 15 Mei 2023

nasabah dan tidak memeriksa pembukuan nasabah. Hal ini berakibat penyalahgunaan dana atau menyimpang dari kesepakatan awal yang dilakukan oleh nasabah.

2. Faktor eksternal

Dalam Pasal 10 ayat 2 berbunyi: “menjalankan usaha sebaik-baiknya secara layak, amanah dan efisien berdasarkan syariah”. Tetapi sering terjadi nasabah tidak menggunakan dana tersebut sesuai dengan tujuan utamanya dikarenakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dimiliki sebelumnya atau yang belum selesai, seperti pembayaran atau pelunasan tanah. Sehingga tidak dapat menyelesaikan usahanya (pembangunan) secara layak dan tidak bisa menyelesaikan pembiayaannya dengan amanah di bank dikarenakan penyalahgunaan dana atau tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

**b. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Akad *Murabahah***

Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* pada Bank NTB Syariah dalam praktek, masih banyak ditemukan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad *musyarakah*. Berdasarkan hasil penelitian penulis, faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada Bank NTB Syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Faktor internal

Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan akad *murabahah* yang sering dilakukan oleh pegawai bank yaitu dalam menentukan jadwal akad pembiayaan yang dimana jadwal akad yang ditentukan oleh bank tidak sesuai dengan keinginan nasabah yang mengakibatkan nasabah tidak membayar angsuran tepat waktu atau tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan.

2. Faktor eksternal

Dalam hal membayar angsuran nasabah sering melakukan keterlambatan karena tidak sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan di perjanjian yang dimana disebut dalam Pasal 2 ayat 9 tentang ketentuan pokok akad. Hal tersebut dikarenakan jadwal akad dan jadwal penggajian nasabah tidak sesuai atau tidak bersamaan dengan jadwal akad.

**D. KESIMPULAN**

Pembagian keuntungan akad *musyarakah* yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat tidak sesuai dengan pembagian keuntungan akad *musyarakah* menurut fiqih maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional: 08/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini disebabkan cara pembagian keuntungan yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah Pusat menggunakan sistem bagi hasil tetapi pembagian keuntungannya adalah tetap, dan didapat dari persentase besarnya pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan yang diajukan oleh nasabah bukan dari persentase keuntungan yang didapat dari usaha. Perjanjian *musyarakah* yang dibuat oleh Bank NTB Syariah tidak tercermin prinsip kemitraan atau kesetaraan antara bank dan nasabah. Terlihat pada Pasal 4 ayat 3 yang menyatakan bahwa: “melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat keputusan pembiayaan dan yang terkait dengan pembuatan akad ini”. Diantaranya nasabah diwajibkan membayar seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan pembuatan perjanjian ini termasuk jasa notaris, asuransi dan administrasi.

Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembiayaan *musyarakah* dan *murabahah* pada Bank NTB Syariah Pusat disebabkan oleh 2 (dua) faktor yaitu berasal dari nasabah

dan dari pihak bank sendiri. Penetapan jadwal akad yang tidak sesuai dengan jadwal yang diinginkan oleh nasabah sehingga membuat nasabah tidak tepat waktu dalam membayar kewajibannya dan kurangnya pengawasan terhadap nasabah sehingga memberikan peluang terjadinya penyalahgunaan pembiayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur & Racmadi Usman. 2019. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Abdullah Saeed. 2003. *Bank Islam Dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Akhmad Mujahidin. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ascarya. 2012. *Bank dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press.
- Atang Abdul Hakim. 2011. *Fiqih Perbankan Syari'ah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, Bandung: Refika Aditama.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah
- Hartika Fitriana. (2019). "*Standarisasi Produk Murabahah Dalam Bisnis, Perbankan Syariah Pada Bank NTB Syariah*". Tesis. Universitas Mataram.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhamad. 2001. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Salim HS & Muhaimin. 2018. *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah (Materi Kuliah TPA Dua)*, Depok: PT Raja Grafindo Persada.