BAB III
PENGELOLAAN BISNIS PENGEMBANG PERUMAHAN DI PT. SYSSMART SEJAHTERA SURABAYA

A. Gambaran Umum PT. Syssmart Sejahtera Surabaya

1. Sejarah Singkat PT. Syssmart Sejahtera Surabaya

PT. Syssmart Sejahtera adalah perusahaan swasta nasional yang berkedudukan di Jawa Timur yang didirikan pada 6 Mei 2010. Kegiatan usaha PT. Syssmart Sejahtera pada saat didirikan bergerak dalam bidang *engineering* atau rekayasa teknik. [1]

Pada awal 2010, PT. Syssmart Sejahtera telah turut berperan serta dalam proyek-proyek nasional, di antaranya proyek PT. PJB, PLTU Paiton Unit 1 dan 2 Probolinggo, PT. PTPN XI Surabaya, PT. Petrokimia Gresik, dsb.[2] Seiring berjalannya waktu, berbagai tahap pengembangan kerap kali dilakukan untuk terus tumbuh serta menjadi bagian bagi perkembangan bangsa melalui jasa-jasa konstruksi dan *engineering* yang tersebar di berbagai penjuru negeri.

Keterampilan para personel PT. Syssmart Sejahtera dalam industri konstruksi telah mendorong perseroan untuk memperdalam berbagai bidang yang digelutinya dengan mengembangkan beberapa divisi. Hal ini dilakukan agar PT. Syssmart Sejahtera dapat berdiri sendiri sebagai usaha

[1] PT. Syssmart Sejahtera Surabaya, *Company Profile* (Surabaya: PT. Syssmart Sejahtera, 2012), 1.
[2] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang spesialis dalam menciptakan produk. PT. Syssmart Sejahtera melakukan perluasan divisi dengan dibentuknya beberapa divisi baru, yaitu divisi properti, divisi *engineering*, divisi *trading*, dan divisi teknologi informasi.[3]

Divisi properti menjadi divisi yang menggenjot perkembangan signifikan perusahaan diawal tahun 2013. PT. Syssmart Sejahtera memulai proyek properti sebagai developer. Demi memantapkan langkah sebagai developer, PT. Syssmart Sejahtera telah mendaftarkan diri sebagai Dewan Pengurus Daerah Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (DPD APERSI) Jawa Timur sebagaimana Surat Keterangan No. 018/IN/IV/DPD-/04/II, DPD APERSI Jawa Timur.[4] Hal ini dilakukan sebagai salah satu cara memperluas jaringan bisnis.

Keseriusan PT. Syssmart Sejahtera bergelut dalam bidang properti dibuktikan dengan pengerjaan proyek pembangunan perumahan Sukodadi Indah *Residence* yang berlokasi di Paiton, Probolinggo. PT. Syssmart Sejahtera telah berhasil menjual lebih dari 100 unit rumah dalam kurun waktu 6 bulan, sekaligus mendapatkan fasilitas pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang didukung oleh Bank BNI Syariah Sidoarjo bagi calon pembeli rumah SIR tahap 1.[5]

Saat ini PT. Syssmart Sejahtera telah melanjutkan proyek pembangunan Sukodadi Indah *Residence* tahap 2 yang berlokasi di Paiton,

---

[3] Ibid.
[4] PT. Syssmart Sejahtera, *Surat Keterangan DPD APERSI Jawa Timur* (Surabaya: DPD APERSI Jawa Timur, 2014).
[5] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Probolinggo, mengingat semakin tingginya permintaan konsumen. Untuk proyek Sukodadi Indah *Residence* tahap 2 ini PT. Syssmart Sejahtera bekerja sama dalam pembiayaan konstruksi dan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Bank BTN Syariah cabang Malang.

Proyek perumahan ini merupakan wujud komitmen PT. Syssmart Sejahtera dalam mendukung dan menyukseskan program Rumah Murah dan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) yang dibuat oleh Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) yang dicanangkan untuk membantu masyarakat menengah ke bawah.

2. Visi dan Misi

Memasuki tahun 2014, PT. Syssmart Sejahtera berhadapan dengan lingkungan usaha yang berubah dengan tantangan lebih besar. Untuk itu, PT. Syssmart Sejahtera telah menyiapkan visi dan misi yang diyakini dapat memberi arah ke segenap jajaran PT. Syssmart untuk mencapai pertumbuhan yang lebih optimal, sehat dan berkelanjutan.

Visi: Menjadi perusahaan EPC dan properti yang terbaik di Indonesia.

Misi: Dengan manajemen sederhana dan prinsip membangun kejujuran, penggemblengan mentalitas serta visi berpikir jauh ke depan, usaha ini semakin maju dan berkembang. Penyempurnaan yang berkesinambungan di dalam hal pengelolaan yang dilandasi oleh keyakinan untuk maju adalah salah satu kuncinya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Profil Perusahaan

PT. Syssmart Sejahtera berdiri pada 6 Mei 2010. Memiliki dua kantor yang beralamat di City of Tomorrow, 1st floor FS 61/10, Jalan Ahmad Yani No. 1, Surabaya, dan Paiton Harmony Kav. 9A, Jalan Raya Surabaya Situbondo, Paiton, Probolinggo, Jawa Timur.

Adapun orang-orang yang memiliki pengaruh besar dalam perkembangan perusahaan sekaligus menjadi penanggung jawab dalam aktivitas bisnis yang dijalankan PT. Syssmart Sejahtera yaitu Ir. Achmad Yusa' yang menjabat sebagai Direktur Utama, Abdullah Agus Salim Chamid, ST, MMT yang menjabat sebagai Direktur, Ir. Sarno Susanto yang menjabat sebagai Komisaris Utama, dan Afifuddin Hamid, SH yang menjabat sebagai Komisaris.

4. Bidang Usaha

Bidang usaha yang digeluti oleh PT. Syssmart Sejahtera adalah *pertama*, bidang *engineering, procurement, and construction* yang disingkat EPC, adalah bidang usaha yang menjadi perpanjangan bisnis jasa konstruksi yang dipilih PT. Syssmart Sejahtera. PT. Syssmart Sejahtera fokus melayani EPC untuk pembangunan pembangkit listrik, pabrik gula, PDAM, serta perusahaan minyak dan gas dengan wilayah operasi di Indonesia, *kedua*, bidang properti, merupakan bidang usaha yang digeluti PT. Syssmart Sejahtera sebagai developer sekaligus mendongkrak perkembangan perusahaan dengan adanya proyek pembangunan perumahan Sukodadi Indah *Residence* di Paiton Probolinggo, Jawa Timur, *ketiga*,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bidang *trading* atau perdagangan, yaitu dengan menyediakan suku cadang untuk industri pabrik gula dan pembangkit listrik, dan *keempat*, bidang teknologi informasi, adalah bidang usaha yang memanfaatkan perkembangan teknologi melalui penjualan *software Maintenance Management* dan *software Smart Office Management*.

5. Produk-produk PT. Syssmart Sejahtera

   Produk-produk yang telah berhasil dikembangkan oleh PT. Syssmart sejahtera diantaranya, produk properti seperti Rumah Cetak Raswari, Fabrikasi Cetakan untuk Raswari Device, Sambungan Yasa Griya, kemudian produk *industrial spare parts* seperti *boiler*, pipa, mur dan baut, *bogie* kereta api, serta kontrol dan instrumentasi.

6. Layanan PT. Syssmart Sejahtera

   Layanan yang diberikan PT. Syssmart Sejahtera adalah layanan di bidang EPC seperti *boiler*, *coal handling*, *stacker reclaimer*, dan pembangunan PLTU, hotel, apartemen, pabrik, pergudangan, serta kawasan industri. Kemudian layanan di bidang *trading* atau perdagangan berupa *spare parts* untuk industri, *reverse engineering*, dan barang-barang industri pabrik gula dan pembangkit listrik. Selain itu ada juga layanan di bidang properti berupa proyek pembangunan mulai dari desain, pembangunan unit rumah, kerja sama developer properti, dan konsultan manajemen proyek perumahan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Pengelolaan Bisnis Pengembang Perumahan di PT. Syssmart Sejahtera Surabaya

PT. Syssmart Sejahtera merupakan sebuah perusahaan pengembang perumahan dan pemukiman, atau dalam masyarakat dikenal dengan istilah developer. Developer adalah perusahaan yang menjalankan bisnisnya untuk membangun sebuah kawasan dengan penataan infrastruktur dan fasilitas yang terdesain dengan baik, melalui analisis desain yang memperhatikan pengembangan ruang terbuka, fasilitas umum, sarana dan prasarana, sistem transportasi, serta perencanaan pertumbuhan kawasan dikemudian hari.[6]

PT. Syssmart Sejahtera tengah mengerjakan proyek pembangunan perumahan Sukodadi Indah *Residence* 2 yang berlokasi di Paiton, Probolinggo. Dalam mengerjakan proyek ini PT. Syssmart Sejahtera melibatkan berbagai pihak, yaitu subkontraktor, investor, dan Bank BTN Syariah cabang Malang.

1. PT. Syssmart Sejahtera dengan Subkontraktor

   PT. Syssmart Sejahtera mengadakan perjanjian dengan subkontraktor. Subkontraktor bertindak sebagai pihak yang menerima pekerjaan pemborongan dari PT. Syssmart Sejahtera. Subkontraktor yang bekerja sama dengan PT. Syssmart Sejahtera yaitu CV. Surya Abadi dan CV. Rista Abadi.

   PT. Syssmart Sejahtera menawarkan pekerjaan kepada para subkontraktor berdasarkan gambar detil dan spesifikasi pekerjaan yang

[6] Forum Kompas.com, "Memilih Perumahan dan Pengembangnya", dalam forum.kompas.com, diakses pada 27 Juli 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibuat oleh PT. Syssmart Sejahtera. Subkontraktor diminta PT. Syssmart Sejahtera untuk mengajukan penawaran harga. Dari penawaran harga ini kemudian dipilihlah subkontraktor yang harga penawarannya mendekati perhitungan harga dasar pembangunan rumah yang dimiliki PT. Syssmart Sejahtera. PT. Syssmart Sejahtera memiliki standar harga yang digunakan untuk membagi keuntungan kepada subkontraktor agar kedua pihak sama-sama diuntungkan. Keuntungan subkontraktor sesuai dengan aturan pekerjaan konstruksi yaitu 10% dari RAB yang dibuat oleh developer. Pada saat subkontraktor sepakat dan memenuhi persyaratan yang diminta PT. Syssmart Sejahtera, maka subkontraktor mendapatkan bagian pekerjaan dari proyek Sukodadi Indah *Residence* 2.[7]

Selain menilai harga penawaran yang diajukan subkontraktor, PT. Syssmart Sejahtera juga melakukan penilaian terhadap subkontraktornya melalui tiga kriteria yang disebut BMW, yaitu biaya, mutu kerja, dan waktu kerja. Biaya terkait dengan penilaian harga kontrak yang disepakati antara PT. Syssmart Sejahtera dengan subkontraktor. Kemudian mutu kerja berhubungan dengan kualitas dari kinerja subkontraktor dalam pengadaan rumah. Selanjutnya, waktu kerja yang terkait dengan ketepatan waktu dalam menyelesaikan pekerjaan. Penilaian dilakukan oleh Ir. Muchid selaku *site manager* PT. Syssmart Sejahtera.[8]

---

[7] Achmad Yusa', Direktur Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014.
[8] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketika seluruh aspek penilaian ini sudah terpenuhi oleh subkontraktor dan ditemukan kata sepakat antara PT. Syssmart Sejahtera dan subkontraktor, maka diadakanlah suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang mengikat kedua belah pihak sebagai hasil penawaran yang telah disampaikan kepada PT. Syssmart Sejahtera. Setelah itu PT. Syssmart Sejahtera membuatkan Surat Perintah Kerja (SPK) untuk diberikan kepada subkontraktor. Setelah SPK diterima oleh subkontraktor, maka subkontraktor mulai mengerjakan pekerjaan sesuai kontrak SPK.[9]

Adapun pekerjaan yang diselesaikan subkontraktor sesuai SPK nomor 144/SS/KONT/06/2014 adalah *finishing* Rumah Cetak tipe 36 yang berlokasi di Sukodadi Indah *Residence* 2, Paiton. Arifin, pemilik CV. Rista Abadi, selaku subkontraktor yang bertanggung jawab atas *finishing* Rumah Cetak tipe 36 harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar kerja termasuk gambar detail, rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan dari semua perubahan yang telah disepakati, peraturan pemerintah yang berlaku, petunjuk dan peringatan lisan maupun tertulis yang diberikan Direksi, dan semua peraturan administrasi PT. Syssmart Sejahtera. Pekerjaan tersebut pelaksanaan pembangunannya harus selesai dan sudah dilakukan serah terima selambat-lambatnya 30 hari terhitung sejak diterbitkannya Surat Perintah Kerja.[10]

---

[9] Ibid.
[10] PT. Syssmart Sejahtera, *Perjanjian Pemborongan Pekerjaan PT. Syssmart Sejahtera* (Paiton: PT. Syssmart Sejahtera, 2014).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Nilai kontrak yang disepakati atas pekerjaan *finishing* Rumah Cetak tipe 36 sebesar Rp 48.000.000,-.[11] Sesuai dengan aturan pekerjaan konstruksi, maka keuntungan subkontraktor adalah 10% dari RAB yang dibuat oleh developer. PT. Syssmart Sejahtera sebagai developer memiliki standar harga yang digunakan sebagai acuan untuk menentukan nilai pekerjaan dan membagi keuntungan agar PT. Syssmart Sejahtera dan subkontraktor sama-sama diuntungkan.[12]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Arifin selaku subkontraktor, diketahui bahwa keuntungan yang diperoleh subkontraktor secara aktual sebesar 18% dari modal awal yang dikeluarkan oleh subkontraktor. Beliau juga menyatakan bahwa PT. Syssmart Sejahtera selalu mengkoordinir dan melakukan pengawasan pekerjaan teknis di lapangan sesuai dengan spesifikasi teknis yang diperjanjikan dalam kontrak kepada pemilik rumah.[13] Pengawasan yang dilakukan oleh PT. Syssmart Sejahtera kepada subkontraktor dimaksudkan agar pemilik rumah tidak merasa dibohongi dan dikecewakan. Koordinasi dan pengawasan pekerjaan dilakukan oleh Ir. Muchid.[14]

PT. Syssmart Sejahtera dan subkontraktor telah sepakat menentukan total harga borongan pekerjaan di awal perjanjian. Harga borongan tersebut dilakukan dalam tiga kali pembayaran oleh PT. Syssmart

---

[11] Ibid.
[12] Achmad Yusa', Direktur Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014; Arifin, Subkontraktor, *Wawancara*, Paiton, 29 November 2014; dan Muchid, *Site Manager* PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 29 November 2014.
[13] Ibid.
[14] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sejahtera kepada subkontraktor, *pertama*, pembayaran pertama dilakukan setelah progres fisik mencapai 55%, dibayar sebesar 50% dari nilai kontrak, *kedua*, pembayaran kedua dilakukan setelah progres fisik mencapai 100% dan diterbitkan berita acara penyerahan pertama, dibayar sebesar 95% dari nilai kontrak, dan *ketiga*, pembayaran ketiga sebesar 5% dari nilai kontrak merupakan jaminan masa pemeliharaan dibayarkan kepada subkontraktor setelah pemeliharaan selama 100 hari berakhir, terhitung sejak tanggal penyerahan pertama sesuai berita acara dan telah dilakukan penyerahan kedua. Pembayaran angsuran dilakukan setelah pekerjaan diperiksa dan disetujui oleh Direksi, kemudian dibuat Berita Acara Pemeriksaan. Pembayaran ini dilakukan satu minggu setelah tagihan masuk ke bagian keuangan.[15]

Jika ada perubahan, revisi, tambahan pekerjaan, maupun masalah di lapangan, maka PT. Syssmart Sejahtera yang diwakili oleh Ir. Muchid mengadakan rapat dengan subkontraktor untuk mencari solusi bersama. Setelah diputuskan hasil rapat, maka perubahan-perubahan ini harus melalui proses Addendum Kontrak (kontrak tambahan). Hal ini dilakukan karena terkait dengan pembayaran dan setiap perubahan baik besar atau kecil selalu dilaporkan dalam berita acara.[16] Contoh yang sering terjadi di lapangan yaitu ketika pemilik rumah meminta penambahan luasan teras,

---

[15] PT. Syssmart Sejahtera, *Perjanjian Pemborongan Pekerjaan PT. Syssmart Sejahtera* (Paiton: PT. Syssmart Sejahtera, 2014).

[16] Achmad Yusa', Direktur Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014; Abdullah Agus Salim Chamid, Direktur PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014; dan Sarno Susanto, Komisaris Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tinggi plafon, tambah kamar mandi, dan sebagainya di luar kontrak induk, maka perlu dicatat dalam berita acara dan dibuatkan Addendum Kontrak.[17]

Setelah semua pekerjaan selesai, maka dibuatkan berita acara serah terima yang disetujui oleh pemilik rumah. Atas dasar berita acara tersebut, maka PT. Syssmart Sejahtera melaporkan ke Bank BTN Syariah cabang Malang agar bisa dilakukan pembayaran pembiayaan musyarakah konstruksi yang sudah disepakati oleh PT. Syssmart Sejahtera dan Bank BTN Syariah cabang Malang.[18]

2. PT. Syssmart Sejahtera dengan Investor

PT. Syssmart Sejahtera mengadakan perjanjian kerja sama usaha dengan investor nomor 001/SS/INV/06/2014. Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian kegiatan usaha atau investasi yang mengikat PT. Syssmart Sejahtera dengan investor sebagai hasil kesepakatan yang telah disetujui. Investor selaku pemilik modal menyerahkan sejumlah uang kepada PT. Syssmart Sejahtera Surabaya untuk dipergunakan sebagai modal usaha perumahan Sukodadi Indah *Residence* 2 dengan jangka waktu investasi selama 24 bulan.[19]

Masing-masing pihak memiliki andil dalam usaha ini, PT. Syssmart Sejahtera memberikan modal berupa tenaga, pikiran dan waktu, sedangkan investor memberikan modal berupa uang. Kedua pihak akan mendapat keuntungan hasil usaha menurut persentase keuntungan yang disepakati

[17] Ibid.
[18] Ibid.
[19] PT. Syssmart Sejahtera, *Perjanjian Kerja Sama Usaha PT. Syssmart Sejahtera* (Surabaya: PT. Syssmart Sejahtera, 2014).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersama dan menanggung kerugian sebagaimana diatur dalam surat perjanjian.

Keuntungan usaha adalah keuntungan bersih (*nett profit*) berupa keuntungan yang diperoleh dari kegiatan usaha (*cash profit*) dikurangi biaya-biaya usaha, termasuk pajak-pajak yang berlaku. Nisbah keuntungan usaha disepakati sebesar 60:40. PT. Syssmart Sejahtera selaku pengelola modal mendapat 60% dari keuntungan bersih, sedangkan investor selaku pemilik modal mendapat 40% dari keuntungan bersih. PT. Syssmart Sejahtera berkewajiban memberikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek sebelum pelaksanaan proyek.[20]

Hj. Mira Farichawati, SH, membenarkan adanya RAB yang diberikan oleh PT. Syssmart Sejahtera sebelum pelaksanaan proyek. RAB digunakan investor sebagai bahan pertimbangan kelayakan proyek. Nantinya PT. Syssmart Sejahtera juga memberikan laporan keuangan berkala kepada investor.[21] Dengan demikian, investor sebagai pemilik modal mengetahui keuntungan dan kelayakan proyek yang akan dijalankan. PT. Syssmart Sejahtera juga berkewajiban memberikan Laporan Keuangan berkala kepada pemilik modal agar pelaksanaan proyek dapat diketahui akuntabilitas dan transparansi keuangannya.[22]

---

[20] Ibid.

[21] Mira Farichawati, Investor, *Wawancara*, Surabaya, 30 November 2014; Achmad Yusa', Direktur Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014; dan Norma, staf administrasi dan keuangan, *Wawancara*, Paiton, 29 November 2014.

[22] PT. Syssmart Sejahtera, *Perjanjian Kerja Sama Usaha PT. Syssmart Sejahtera* (Surabaya: PT. Syssmart Sejahtera, 2014).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan kerugian usaha adalah hasil usaha dikurangi pengeluaran usaha bernilai negatif. Kerugian usaha ditanggung kedua pihak sesuai dengan hukum Islam *shirkah mudarabah* sebagaimana tertera dalam surat perjanjian kerja sama usaha. Kerugian usaha akibat layaknya suatu kegiatan usaha mengandung risiko untung-rugi, maka kerugian modal usaha ditanggung seluruhnya oleh pemilik modal (*ṣāḥib al-māl*) sesuai dengan persentase modal yang diinvestasikan, sedangkan kerugian tenaga, pikiran serta waktu ditanggung oleh pengelola (*muḍārib*).[23]

3. PT. Syssmart Sejahtera dengan Bank BTN Syariah cabang Malang

Berdasarkan hasil pengamatan penulis dalam rapat direksi yang diadakan oleh PT. Syssmart Sejahtera sebelum dilakukan pengerjaan proyek pengembang perumahan, para pimpinan sepakat bekerja sama hanya dengan bank syariah dalam operasional keuangan di perbankan. PT. Syssmart Sejahtera bekerja sama dengan Bank BTN Syariah cabang Malang dalam beberapa hal. *Pertama*, kerja sama dalam Pembiayaan *Musharakah* Konstruksi (PMK Konstruksi). Pembiayaan *Musharakah* Konstruksi (PMK) merupakan pembiayaan yang diberikan Bank BTN Syariah cabang Malang kepada PT. Syssmart Sejahtera untuk membantu modal kerja pengembangan dalam pendanaan pembangunan proyek perumahan yang meliputi pembiayaan konstruksi 72 unit rumah di Sukodadi Indah *Residence* 2, Paiton Probolinggo.[24] Penerapan perjanjian

[23] Ibid.
[24] PT. Syssmart Sejahtera, *Persetujuan Pemberian Pembiayaan PT. Syssmart Sejahtera* (Malang: Bank BTN Syariah cabang Malang, 2014).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan secara tertulis dibuat dihadapan notaris. Notaris yang menjadi rekanan PT. Syssmart Sejahtera adalah Hj. Khusnul Hitaminah, SH. Beliau adalah notaris khusus bank syariah.

Dalam akad perjanjian pembiayaan *musharakah* konstruksi masing-masing pihak menyertakan modal dengan berbagi keuntungan menurut nisbah yang disepakati oleh risiko kerugian usaha sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing mulai dari biaya pembangunan konstruksi rumah sampai dengan *finishing* dan biaya sarana dan prasarana. Nisbah bagi hasil sebesar 95,60% untuk PT. Syssmart Sejahtera dan 4,40% untuk Bank BTN Syariah cabang Malang yang diperoleh dari setiap penjualan unit rumah (*revenue sharing*) sejumlah 72 unit. Nisbah dibayar untuk setiap penjualan dengan cara mendebet rekening a.n. PT. Syssmart Sejahtera di Bank BTN Syariah cabang Malang sesuai *cash flow*.[25]

Untuk pencairan pertama pembiayaan *musharakah* konstruksi dari jumlah plafon yang diberikan Bank BTN Syariah cabang Malang kepada PT. Syssmart Sejahtera setelah realisasi adalah 40% dari plafon atau sejumlah tertentu berdasarkan keputusan Bank, dan selanjutnya mengikuti atau berdasarkan perhitungan progres oleh Bank. Jangka waktu pembiayaan *musharakah* konstruksi yang diberikan oleh Bank BTN Syariah cabang Malang selama 24 bulan.[26]

Kedua, kerja sama PT. Syssmart Sejahtera dengan Bank BTN Syariah cabang Malang berupa penyediaan fasilitas KPR BTN Inden iB.

[25] Ibid.
[26] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KPR BTN Inden iB adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank BTN Syariah cabang Malang kepada nasabah untuk membeli rumah dari PT. Syssmart Sejahtera yang berlokasi di perumahan Sukodadi Indah *Residence* 2 dengan kondisi rumah belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan. Perjanjian kerja sama ini berlaku untuk jangka waktu dua tahun. Proyek PT. Syssmart Sejahtera yang mendapat fasilitas KPR BTN Inden iB terdiri atas 11 unit rumah di Sukodadi Indah *Residence* tahap 1 dan 72 unit rumah di Sukodadi Indah Residence tahap 2.[27]

Untuk dana hasil pencairan KPR BTN Inden iB dari Bank BTN Syariah cabang Malang kepada PT. Syssmart Sejahtera ditetapkan berdasarkan tahapan perkembangan pembangunan, yaitu *pertama*, dengan kondisi pondasi, pencairan maksimum 50% dari plafon KPR BTN Inden iB. Pencairan pertama dapat dilakukan apabila Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan lahan telah terbit atas nama PT. Syssmart Sejahtera, *kedua*, dengan kondisi tutup atap, pencairan maksimum 30% dari plafon KPR BTN Inden iB, *ketiga*, dengan kondisi unit siap diserahterimakan, pencairan maksimum 10% dari plafon KPR BTN Inden iB setelah dikurangi retensi, dan *keempat*, pada saat AJB dan HT terpasang, pencairan sebesar sisa plafon KPR BTN Inden iB yang belum dicairkan.[28]

---

[27] PT. Syssmart Sejahtera, *Perjanjian Kerja Sama Penyediaan Fasilitas KPR BTN Inden iB PT. Syssmart Sejahtera* (Malang: Bank BTN Syariah cabang Malang, 2014).
[28] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Etika Pengelolaan Bisnis di PT. Syssmart Sejahtera Surabaya

Setiap kegiatan bisnis di PT. Syssmart Sejahtera pasti bersinggungan dengan hak-hak dan kepentingan orang lain yang akan memunculkan implikasi sosial-ekonomi berupa kerja sama. Kerja sama yang dilakukan PT. Syssmart Sejahtera melibatkan beberapa pihak, yaitu investor, bank syariah dan subkontraktor.

Adapun aktualisasi etika pengelolaan bisnis di PT. Syssmart Sejahtera sebagai berikut.

1. Prinsip kehendak bebas dari PT. Syssmart Sejahtera adalah menentukan pilihan untuk mengembangkan bisnisnya dengan bermitra dengan bank syariah, yaitu Bank BTN Syariah cabang Malang sebagai bank yang memberi Pembiayaan Musyarakah Konstruksi (PMK) untuk membantu modal kerja pengembangan pembangunan proyek perumahan. Keuntungan atau nisbah yang diperoleh dinyatakan jelas pada saat akad. Sedangkan untuk penyediaan fasilitas KPR BTN Inden iB bagi nasabah yang membeli rumah dari PT. Syssmart Sejahtera menggunakan akad *istiṣnā'*.

   Prinsip kehendak bebas juga diwujudkan PT. Syssmart Sejahtera dengan bekerja sama kepada beberapa subkontraktor dengan tidak terbatas SARA. Yang penting adalah bersedia bekerja sesuai aturan agama Islam dan tidak saling curang. Selain itu, PT. Syssmart Sejahtera bekerja tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi mampu memberikan produk perumahan yang murah dan berkualitas. Dalam mengembangkan bisnisnya, PT. Syssmart Sejahtera menyatakan bahwa dengan berinvestasi di suatu daerah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang jauh dari kota besar, maka kehadiran PT. Syssmart Sejahtera mampu meningkatkan pendapatan penduduk setempat dan memberi lapangan pekerjaan karena tidak kurang dari 100 orang direkrut untuk membantu penyelesaian proyek.[29]

2. Selanjutnya, prinsip keadilan dalam kegiatan bisnis mampu menumbuhkan kondisi yang baik dan kondusif dengan adanya perjanjian. Perjanjian kerja sama PT. Syssmart Sejahtera kepada semua mitranya dibuat secara tertulis dalam wujud kontrak bisnis. Kontrak bisnis mengatur segala aspek yang akan diperjanjikan. Kontrak bisnis juga dijadikan landasan kerja setelah terjadi kesepakatan dari pihak-pihak yang terkait.

   Pembagian nisbah keuntungan dan mekanisme pembayaran ditulis secara jelas dalam kontrak bisnis yang telah dibuat dan disepakati bersama antara PT. Syssmart Sejahtera dengan Bank BTN Syariah cabang Malang. Hal ini dilakukan sebagai langkah untuk mengantisipasi adanya kecurangan dari salah satu pihak.

   Penerapan prinsip keadilan yang selanjutnya adalah memberikan pembayaran yang tepat waktu kepada subkontraktor dan tidak mencederai janji. Dengan memberikan pembayaran tepat waktu, maka kredibilitas PT. Syssmart Sejahtera meningkat dan subkontraktor merasa senang bekerja sama dengan PT. Syssmart Sejahtera.

[29] Achmad Yusa', Direktur Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014, Abdullah Agus Salim Chamid, Direktur PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014, dan Sarno Susanto, Komisaris Utama PT. Syssmart Sejahtera, *Wawancara*, Paiton, 20 November 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Implikasi prinsip kejujuran dan kebenaran, yaitu PT. Syssmart Sejahtera menerapkan akad *shirkah mudarabah* pada perjanjian kerja sama usaha dengan investor. Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh PT. Syssmart Sejahtera kepada investor adalah memberikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek sebelum pelaksanaan proyek dan laporan keuangan berkala. Adanya RAB proyek diberikan kepada investor agar dapat mengetahui keuntungan dan kelayakan proyek. Sedangkan laporan keuangan berkala berfungsi untuk megetahui akuntabilitas dan transparansi keuangannya.

   Berikutnya spesifikasi teknis yang dijanjikan dalam kontrak antara PT. Syssmart Sejahtera dengan konsumen selalu ditepati dengan memberikan spesifikasi yang sesuai dan waktu penyerahan pekerjaan dilaksanakan tepat waktu sesuai kontrak.

4. Prinsip menguntungkan dan kesukarelaan diimplikasikan dengan adanya porsi-porsi keuntungan yang dibuat secara tertulis dalam kontrak bisnis. Nisbah bagi hasil antara PT. Syssmart Sejahtera dengan investor sebesar 60:40. 60% untuk PT. Syssmart Sejahtera selaku pengelola dan 40% bagi investor. Selain itu, kerelaan PT. Syssmart Sejahtera dan investor untuk menekan ego masing-masing agar tidak serakah dalam mengambil keuntungan.

   Selanjutnya, nilai kontrak yang dibuat PT. Syssmart Sejahtera sudah diperhitungkan dengan memasukkan keuntungan untuk subkontraktor. Keuntungan untuk subkontraktor adalah 10% dari RAB. Namun secara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

aktual subkontraktor mendapatkan keuntungan lebih dari 18% karena modal yang dikeluarkan oleh subkontraktor maksimal hanya 50% dari nilai kontrak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id