

harga berdasarkan spesifikasi yang diberikan oleh PT. Syssmart Sejahtera. Setelah penawaran diajukan, maka dipilihlah subkontraktor yang memenuhi standar harga perusahaan dan memenuhi penilaian PT. Syssmart Sejahtera. Selanjutnya dibuatkan Surat Perintah Kerja (SPK). Pelaksanaan pekerjaan *finishing* Rumah Cetak tipe 36 harus selesai dan diserahkan selambat-lambatnya 30 hari sejak diterbitkan SPK.

PT. Syssmart Sejahtera dan subkontraktor telah sepakat menentukan total harga borongan pekerjaan di awal perjanjian. Total harga yang disepakati termasuk keuntungan yang diberikan PT. Syssmart Sejahtera kepada subkontraktor. PT. Syssmart Sejahtera sebagai pemesan melakukan pemesanan barang pada subkontraktor dan membayar harga (modal *istiṣnā'*).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, karakteristik dan ketentuan tentang pembayaran akad *istiṣnā'* harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat. Hal tersebut harus dibicarakan dengan matang ketika akad perjanjian.

Ketika akad perjanjian, telah disepakati cara pembayaran atas pekerjaan *finishing* Rumah Cetak tipe 36 dilakukan sebanyak tiga kali pembayaran. Pembayaran pertama dilakukan setelah progres fisik mencapai 55%, dibayar sebesar 50% dari nilai kontrak. Pembayaran kedua dilakukan setelah progres fisik mencapai 100% dan diterbitkan berita acara penyerahan pertama, dibayar sebesar 95% dari nilai kontrak. Pembayaran ketiga sebesar 5% dari nilai kontrak merupakan jaminan masa

pemeliharaan dibayarkan kepada subkontraktor setelah pemeliharaan selama 100 hari berakhir, dihitung sejak tanggal penyerahan pertama sesuai berita acara dan telah dilakukan penyerahan kedua.

Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengenai ketentuan tentang barang harus dapat dijelaskan spesifikasi, waktu dan tempat penyerahan pekerjaan. Yang harus diselesaikan subkontraktor adalah *finishing* Rumah Cetak tipe 36 yang berlokasi di Sukodadi Indah *Residence 2*, Paiton. Pekerjaan tersebut dilaksanakan oleh subkontraktor 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. Pelaksanaan pembangunannya harus selesai dan sudah dilakukan serah terima selambat-lambatnya 30 hari dihitung sejak diterbitkannya Surat Perintah Kerja. Jika terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka PT. Syssmart Sejahtera memiliki hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Analisa jenis dan alur transaksi menunjukkan bahwa PT. Syssmart Sejahtera sebagai pemesan dan Arifin sebagai subkontraktor atau produsen. Keduanya melakukan negosiasi mengenai spesifikasi barang termasuk cara penyerahannya dan cara pembayaran atas barang tersebut, hingga disepakati dan dituangkan dalam akad *istiṣnā'*. PT. Syssmart Sejahtera

Dalam perjanjian kerja sama usaha ini masing-masing pihak memiliki andil. 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 bersama dan menanggung kerugian sebagaimana diatur dalam surat perjanjian. 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.

Sedangkan kerugian usaha ditanggung kedua pihak sesuai dengan hukum Islam *shirkah mudarabah* sebagaimana tertera dalam surat perjanjian kerja sama usaha. Kerugian modal usaha ditanggung seluruhnya oleh pemilik modal (*ṣāhib al-māl*) sesuai dengan persentase modal yang diinvestasikan, sedangkan kerugian tenaga, pikiran serta waktu ditanggung oleh PT. Syssmart Sejahtera sebagai pengelola (*muḍārib*).

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

Pada hakikatnya Pembiayaan *Musharakah* Konstruksi (PMK) dari Bank BTN Syariah cabang Malang sangat membantu PT. Syssmart Sejahtera dalam mengembangkan usaha dibidang pembangunan proyek perumahan. 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. Penerapan perjanjian pembiayaan secara tertulis dibuat dihadapan notaris. Jangka waktu pembiayaan *musharakah* konstruksi yang diberikan oleh Bank BTN Syariah cabang Malang selama 24 bulan.

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.

Ditinjau dari sistem bagi hasil dan akad perjanjiannya, maka dapat diketahui bahwa *shirkah* yang diterapkan pada pembiayaan *musharakah* konstruksi di Bank BTN Syariah cabang Malang kepada PT. Syssmart Sejahtera adalah *shirkah 'uqūd* jenis *'inān*. Alasannya, pembiayaan *musharakah* konstruksi menggabungkan modal yang berasal dari Bank BTN Syariah cabang Malang dan PT. Syssmart Sejahtera. *Shirkah* ini cakupannya terbatas pada usaha tertentu. Kedua mitra berbagi keuntungan

dengan cara yang disepakati dan menanggung kerugian sesuai proporsi kontribusi modal.

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

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.

perjanjian. Maksud dan tujuan dibuatnya kontrak bisnis adalah untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan adanya kecurangan salah satu pihak. Perjanjian yang dibuat oleh PT. Syssmart Sejahtera dengan mitra bisnisnya juga dijadikan sebagai landasan kerja setelah keduanya sama-sama menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut.

Sebagaimana yang sudah diketahui pada bab sebelumnya bahwa pihak Bank sebagai penyedia modal dan PT. Syssmart Sejahtera sebagai penggerak usaha, maka ketika usaha sedang berjalan keduanya harus saling berbuat adil dan tidak zalim terhadap harta yang diserikatkan.

Dengan demikian, setiap mitra kerja PT. Syssmart Sejahtera yaitu subkontraktor, investor, maupun Bank BTN Syariah cabang Malang diperlakukan secara sama sesuai kriteria yang rasional, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan.

3. Prinsip kejujuran dan kebenaran

Sebagaimana penjelasan pada bab II bahwa kejujuran menjadi suatu jaminan dan dasar bagi kegiatan bisnis yang baik dan berjangka panjang karena terkait erat dengan kepercayaan. Kejujuran dan kebenaran dalam bisnis diwujudkan dengan selalu berkomitmen dalam jual beli dengan berterus terang dan transparan atas kegiatan yang dilakukan.

PT. Syssmart Sejahtera menerapkan akad *shirkah mudarabah* pada perjanjian kerja sama usaha dengan investor. PT. Syssmart Sejahtera berkewajiban memberikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek sebelum pelaksanaan proyek kepada investor. Dengan demikian, investor

Di dalam perjanjian yang dibuat oleh PT. Syssmart Sejahtera dengan subkontraktor, PT. Syssmart Sejahtera dengan investor, dan PT. Syssmart Sejahtera dengan Bank BTN Syariah cabang Malang telah memuat secara jelas porsi keuntungan dan cara pembayaran dalam perjanjian bisnis. Sebagai contoh, pembagian nisbah bagi hasil antara PT. Syssmart Sejahtera dengan investor. Nisbah bagi hasil yang tertera dalam perjanjian sebesar 60:40. 60% bagi PT. Syssmart Sejahtera selaku pengelola dan 40% bagi investor. Persentase nisbah bagi hasil ini dapat dikatakan saling menguntungkan kedua pihak mengingat pengelola mencurahkan seluruh tenaga, waktu dan pikiran untuk mengelola bisnis developer, sedangkan investor hanya memberikan modal berupa uang.

Adanya kerelaan dari PT. Syssmart Sejahtera dan investor untuk menekan ego masing-masing agar tidak serakah dalam mengambil keuntungan dapat memberikan dampak positif bagi kedua pihak yang saling bekerja sama.

Selanjutnya, penawaran nilai kontrak yang dibuat PT. Syssmart Sejahtera sudah memasukkan keuntungan untuk subkontraktor. Keuntungan untuk subkontraktor sesuai dengan aturan pekerjaan konstruksi adalah 10% dari RAB. Namun secara aktual subkontraktor mendapatkan keuntungan lebih dari 18% karena modal yang dikeluarkan oleh subkontraktor maksimal hanya 50% dari nilai kontrak. Dengan demikian, keuntungan tidak hanya milik PT. Syssmart Sejahtera, tetapi subkontraktor juga diuntungkan.