

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk saat ini dan kedepan mendesak untuk dipenuhi. Hanya saja, kendati dengan label rumah masyarakat berpenghasilan rendah masih sedemikian sulit untuk memilikinya. Banyak kendala yang dihadapi umumnya karena minimnya dana hingga kredit yang memberatkan.<sup>1</sup>

Perumahan dan pemukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bagi masyarakat Indonesia rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal tersebut menjadi isu utama yang selalu menjadi primadona dari dulu hingga sekarang. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika rumah merupakan keinginan masyarakat. Dengan adanya rumah, maka anggota keluarga dapat terlindungi dan juga dapat berkomunikasi. Meskipun

---

<sup>1</sup>“*Info Industri Realestat Indonesia*,” REI, Vol.8, November 2004, hlm. 40.

begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukan hal yang mudah. Jumlah lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal, tidak mungkin terjangkau banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional.

Pengembang / Developer dalam hal ini juga memiliki peran penting bagi pemerintah dalam pembangunan pemukiman dan perumahan bagi masyarakat. Mengingat bahwa pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh masyarakat dan pemerintah, dimana syarat merupakan obyek sekaligus subyek pembangunan, sedangkan pemerintah melalui instansi terkait menciptakan berbagai fasilitas dan kemudahan yang memungkinkan program tersebut dapat terwujud. Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Maka dari itu lahir kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh dunia perbankan.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 54, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa pemerintah dan atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberi kemudahan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah secara bertahap dan berkelanjutan berupa subsidi perolehan rumah; stimulant rumah swadaya; insentif perpajakan sesuai

---

<sup>2</sup> Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia," (2014), *jurnal Accounting and Finance Departement*, Faculty of Economic and Communication BINUS University, hlm. 520

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; perizinan; asuransi dan penjaminan; penyediaan tanah; sertifikasi tanah; dan atau prasarana, sarana, dan utilitas umum. Untuk memberikan kemudahan dalam hal perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah membuat kebijakan berupa program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 3, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pemukiman dan Kawasan Pemukiman disebutkan Perumahan dan Kawasan Permukiman juga diselenggarakan untuk mendukung penataan dan Kawasan Permukiman juga diselenggarakan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi Masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu juga untuk menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur,

---

<sup>3</sup> Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, Cetakan Keempat, 2006, hlm.1.

terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembangan dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem Cash, yaitu konsumen membayar secara lunas sesuai dengan harga jual kepada pengembang.<sup>4</sup>

Kredit pengembang dengan cara kredit melalui bank jumlahnya relatif cukup besar. Mengantisipasi hal tersebut antara pengembang dan bank biasanya dalam praktek membuat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah. Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan developer adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah. Dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi developer dan dari sisi legal diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama.

Menurut hasil penelitian sementara dapat diketahui bahwa bentuk kerjasama antara developer dengan bank dalam pemberian fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraan/kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan developer dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Isi perjanjian kerjasama disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi owner/developer, dan sebagainya.

---

<sup>4</sup> Anita Weli, wawancara pribadi, Developer PT. Intan Karya Agung, 23 Oktobe 2017, Pekanbaru

Pada Bank Syari'ah terdapat beberapa bentuk pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan dengan sistem *Musyarakah*. Pembiayaan dengan sistem Musyarakah adalah akad kerjasama dalam percampuran, penyertaan, penyatuan dana, modal kerja atau usaha antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu (usaha/proyek) yang halal dan produktif dengan kesepakatan keuntungan akan dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.<sup>5</sup>

Perjanjian *musyarakah* dilandasi kepada kepercayaan (*Trust Investmen*) dalam artian bahwa pemodal akan menyerahkan dananya kepada pihak pengelola setelah ia yakin peminjam modal tersebut baik secara skill maupun moral dapat dipercaya untuk mengelola modal yang diberikan dengan keahliannya dan tidak akan manipulasi modal tersebut. Namun bukan berarti dalam pelaksanaan perjanjian *musyarakah* tersebut pihak pengelola dilepaskan dari sistem jaminan atau ada pihak yang ketiga yang menjamin, hal ini dilakukan supaya terciptanya keadilan diantara pengelola dan pihak bank sehingga dapat melindungi diri dari kerugian.<sup>6</sup>

Dalam melakukan pembiayaan *musyarakah*, sebelumnya didahului dengan perjanjian yang dilakukan antara bank dengan nasabah. Perjanjian tersebut harus memenuhi kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian

<sup>5</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Transaksi Perbankan Syari'ah*, Zikrul Hakim, Jakarta, 2004, hlm. 51

<sup>6</sup> Bismar Nasution, *Mengkaji Ulang Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi, Pidati pada Pengukuhan Guru Besar*, USU-Medan, 2004, hlm. 5

pembiayaan *musyarakah* merupakan perbuatan hukum, hal tersebut kemudian diatur sekaligus diberi sanksi oleh hukum jika timbul masalah-masalah di kemudian hari.

Kenyataannya, perputaran uang tidak selalu lancar. Ada saatnya uang tersebut tersendat untuk kembali lagi ke bank. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Atau dapat disebut wanprestasi. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, bank adalah usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>7</sup> Pengaturan mengenai perbankan syariah

---

<sup>7</sup> Hermasyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.7.

sendiri diatur secara spesifik dalam suatu Undang-Undang tersendiri yaitu UU No. 21 Tahun 2008.<sup>8</sup>

Saat ini produk pembiayaan bagi hasil *mudharabah* dan *musyarakah* menjadi andalan utama Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Prinsip bagi hasil dalam akad *musyarakah* semula adalah akad utama dalam pembiayaan dengan akad tersebut hanya menghasilkan bagian kecil untuk perbankan. Kerjasama yang terjadi dalam *musyarakah* pada hakikatnya dilaksanakan dengan prinsip kemitraan dengan tujuan untuk memperoleh suatu keuntungan.<sup>9</sup> Tetapi pada kenyataannya tidak tertutup kemungkinan akan timbulnya persoalan dalam pemenuhan prestasi atau terjadinya wanprestasi dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian.

Berdasarkan pengamatan peneliti dan berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai Pembiayaan Konstruksi BTN iB (Pembiayaan *Musyarakah*) dan mengajukannya sebagai bahan tesis dengan judul : **“Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru”**

---

<sup>8</sup> Hermawan Kartajaya, Muhammad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, PT. Mizan Pustaka, Bandung, hlm. 195

<sup>9</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm.28

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat pada latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam rumusan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru?
2. Apa saja hambatan dan penyelesaian hambatan dalam Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru?

## C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis mengenai :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta cara menyelesaikan hambatan dalam Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.



## D. Manfaat Penelitian

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya hukum perjanjian dan hukum perbankan mengenai kewajiban debitur dalam pelaksanaan pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad pembiayaan *musyarakah* dan kewajiban bank sebagai kreditur untuk memberikan bentuk penyelesaian apabila terjadi pelanggaran syarat sah perjanjian dalam pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah*.

### 2. Manfaat Praktis

Menjadi wahana bagi peneliti untuk mengembangkan penalaran dan pola pikir ilmiah sekaligus untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dapat dipakai sebagai sarana yang efektif, memadai dalam upaya mempelajari dan memahami ilmu hukum khususnya hukum perdata terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah*.

## E. Keaslian Penelitian

Setelah ditelusuri melalui judul-judul tesis yang ada, baik yang didapat melalui penelusuran di media internet, perpustakaan ditemukan judul tentang

pelaksanaan pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan akad pembiayaan *musyarakah*, adapun judulnya adalah :

1. Pelaksanaan Pembiayaan Dengan Prinsip Musyarakah Pada Bank Mega Syariah Indonesia, oleh Joko Yuwono, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Dengan rumusan masalah :

- Apakah pelaksanaan pembiayaan dengan prinsip *musyarakah* pada Bank Mega Syariah Indonesia telah sesuai dengan prinsip syariah?
- Hambatan-hambatan apa yang mempengaruhi pelaksanaan pembiayaan dengan prinsip *musyarakah* pada Bank Mega Syariah Indonesia?
- Apa solusi untuk meningkatkan pelaksanaan pembiayaan dengan prinsip *musyarakah* pada Bank Mega Syariah Indonesia?

2. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta, oleh Wahyudi Triaji, SH, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dengan rumusan masalah :

- Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP, Tbk Cabang Yogyakarta?
- Bagaimana penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta?
- Apakah hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta?

3. Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah Pada Pembiayaan Usaha Mikro Di BMP WALISONGO SENDANG INDAH SEMARANG

Dengan rumusan masalah :

- Bagaimana pelaksanaan akad musyarakah pada pembiayaan usaha mikro di BMT Walisongo Sendang Indah Semarang?
- Bagaimana analisis pelaksanaan akad musyarakah pada pembiayaan mikro di BMT Walisongo Sendang Indah Semarang?

**F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

**1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis adalah model konseptual yang berkaitan dengan bagaimana seseorang menyusun teori atau menghubungkan secara logis beberapa faktor yang dianggap penting untuk masalah. Membahas saling ketergantungan antarvariabel yang dianggap perlu untuk melengkapi situasi yang akan diteliti.

Dalam hal ini bahasa kredit sehari-hari sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.

Kata kredit itu sendiri pada dasarnya berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk dari kata *credere* yang artinya kepercayaan.<sup>10</sup>

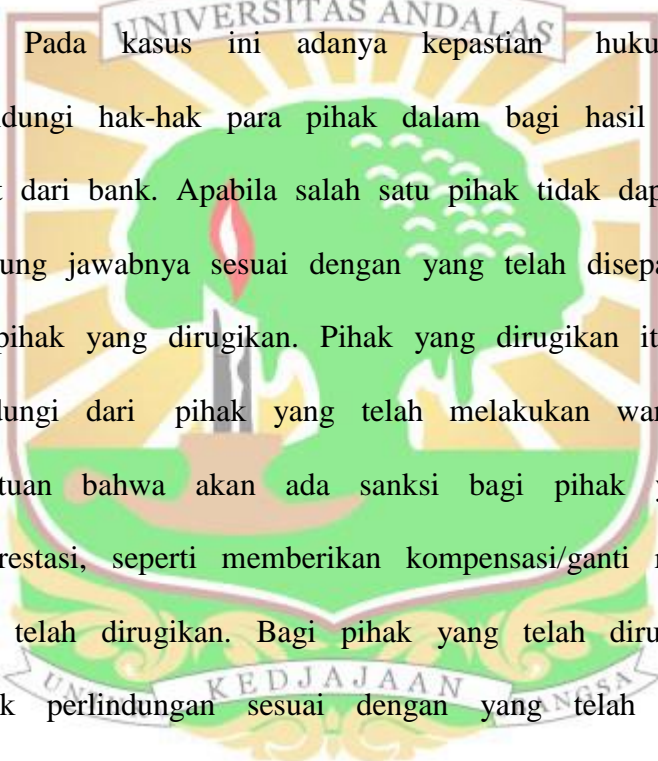
#### a. Teori kepastian hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat atau diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis yang tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distor norma. Menurut Soerjono Soekanto kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum supaya tercipta suasana yang aman dan tentram didalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dilihat dari dua sudut yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian karena hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dirumuskan dengan kalimat-kalimat didalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum.

<sup>10</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 263.

Kepastian hukum didalam masyarakat dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.<sup>11</sup>



Pada kasus ini adanya kepastian hukum yang dapat melindungi hak-hak para pihak dalam bagi hasil dengan fasilitas kredit dari bank. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan yang telah disepakati maka akan ada pihak yang dirugikan. Pihak yang dirugikan itulah yang harus dilindungi dari pihak yang telah melakukan wanprestasi dengan ketentuan bahwa akan ada sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi, seperti memberikan kompensasi/ganti rugi pada pihak yang telah dirugikan. Bagi pihak yang telah dirugikan akan ada bentuk perlindungan sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999. Konsumen akan mendapatkan kepastian hukum atas kerugian yang dialaminya, dengan adanya kepastian hukum bagi setiap orang yang merugikan pihak lain atau dirugikan oleh pihak

---

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, Edisi Kedua, 2006, hlm. 76.

lain maka masyarakat yang akan melakukan suatu kesepakatan akan merasa terlindungi. Walaupun demikian sangat dianjurkan dalam melakukan suatu kesepakatan prinsip kehati-hatian harus dikedepankan karena untuk mendapatkan suatu kepastian hukum sesuai dengan aturannya akan memakan waktu, biaya, dan tenaga.

#### b. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektifitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang)
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor - faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Hans Kelsen menyajikan definisi tentang efektivitas hukum. Efektivitas hukum adalah : “Apakah orang - orang pada

kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi.<sup>12</sup> Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan - perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan.

c. **Teori Pembiayaan Dengan Sistem Penyertaan Modal (Musyarakah)**

Perjanjian pembiayaan sistem penyertaan modal (*Musyarakah*) atau disebut dalam dunia perbankan syari'ah penggabungan mitra dana dalam bagi untung dan rugi (*joint venture profit and loss sharing*) adalah suatu bentuk kontrak antara dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan (*syirkah al inah* = adalah bentuk dari syirkah amwal yaitu perserikatan dalam permodalan untuk melakukan perdagangan dengan bagi hasil keuntungan dibagi bersama dan kerugian ditanggung bersama) yang merupakan salah satu dari macam-macam *syarikah al uqud* yaitu transaksi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk berserikat dalam permodalan dan keuntungan sebagai sebuah badan hukum (*legal entity*). Setiap pihak memiliki bagian secara

<sup>12</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm.39.

proporsional sesuai dengan kontribusi modal mereka dan mempunyai hak mengawasi (*voting right*) perusahaan sesuai dengan proporsinya.<sup>13</sup>

Rukun dalam musyarakah menurut Sunarto Zulkifli adalah :

1. Para pihak (pemegang saham) yang berserikah
2. Porsi kerjasama atau modal
3. Proyek atau usaha
4. Sighah dalam bentuk ijab dan Qabul
5. Nisbah bagi hasil<sup>14</sup>

#### d. Asas Itikad Baik

Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian antara debitur dan kreditur harus berdasarkan kepatutan, kebiasaan, dan Undang-Undang sesuai dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan Undang-Undang. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata mengatur Itikad Baik sebagai landasan seseorang melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan suatu perjanjian.

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupunkemauan baik dari para pihak. Asas Itikad Baik ini terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik

<sup>13</sup> Zainul Arifin, A, *Memahami Bank Syari'ah Lingkup Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Jakarta, 2000, hlm. 20

<sup>14</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, Zikrul Hakim, Jakarta, 2004, hlm. 51



relatife dan itikad baik mutlak. Itikad baik relatif yaitu seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada Itikad baik mutlak penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang obyektif.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Pelaksanaan

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia pelaksanaan adalah perihal (perbuatan, usaha) melaksanakan rancangan.<sup>15</sup> Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.

### b. Pembiayaan

Secara bahasa pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan atau mendirikan sesuatu. Pembiayaan dapat juga diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah

<sup>15</sup> Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pustaka Bahasa, 1986, hlm. 553.

pendanaan yang dikeluarkan baik perorangan maupun kelembagaan untuk mendukung suatu usaha yang telah direncanakan.

Menurut M. Syafi’I Antonio, dalam bukunya yang berjudul “Bank Syariah dan Teori ke Praktek”. Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisit unit.

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dengan pihak lain yang mewajibkan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

c. Konstruksi BTN iB

Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana. Dalam sebuah bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area atau pada beberapa area. Secara singkat konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur.

Pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad “musyarakah” (kerjasama), dengan jangka waktu selama 4 tahun,

maksimal share pembiayaan 80% dari RAB (Rencana Anggaran Biaya) Konstruksi, yang mana pembiayaan berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya, pencairan pembiayaan sesuai dengan prestasi proyek, dan pengembalian pembiayaan fleksibel berdasarkan prinsip bagi hasil.<sup>16</sup>

d. Akad

Pengertian akad dalam kamus besar Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak.<sup>17</sup> Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>18</sup> Sedangkan menurut istilah, akad adalah ikatan antara ijab dan qabul yang sesuai dengan *syara'* dan menumbuhkan akibat hukum bagi objeknya. Pernyataan ijab dan qabul antara dua orang yang melakukan akad harus sesuai dengan hukum syariat maka akad akan batal dengan sendirinya apabila bertentangan dengan *syara'*.

Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah, akad adalah Akad Pembiayaan Musyarakah ini yang dibuat secara tertulis untuk tujuan pemberian

<sup>16</sup> [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id), diakses pada 15 Maret 2018, pukul 02.29 WIB

<sup>17</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Indonesia*, Balai Pustaka, Cetakan Pertama Edisi III, Jakarta, 2001, hlm. 18.

<sup>18</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih mumalah Konstekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 75.

fasilitas Pembiayaan Musyarakah yang dibuat oleh Bank dan Nasabah, menurut ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syariah dan perundang-undangan yang berlaku.<sup>19</sup>

e. Musyarakah

Musyarakah adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam suatu usaha tertentu, yaitu masing-masing pihak akan memberikan kontribusi dengan kesepakatan bila terdapat keuntungan. Namun, bila terjadi kerugian maka masing-masing pihak mendapat margin dalam bentuk menanggung resiko<sup>20</sup>.

Dalam praktiknya, terdapat dua jenis musyarakah, yakni musyarakah pemilikan dan musyarakah akad (kontrak). Musyarakah pemilikan tercipta karena wasiat, warisan, atau kondisi lainnya yang berakibat pada pemilikan satu asset oleh dua orang atau lebih. Dalam musyarakah jenis ini, kepemilikan dua orang atau lebih terbagi dalam sebuah asset nyata, dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan. Sementara musyarakah akad akan tercipta dengan cara kesepakatan

---

<sup>19</sup> Akta Akad Pembiayaan Musyarakah

<sup>20</sup> Zainuddin Ali, *Op.Cit*, hlm. 34

dua orang atau lebih untuk setuju mengumpulkan modal musyarakah berdasarkan asas sepakat berbagi keuntungan dan kerugian<sup>21</sup>.

f. PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Syariah

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

Tujuan pendirian :

- Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
- Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

---

<sup>21</sup> Ibid, hlm 29

## G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah

:

### 1. Metode Pendekatan

Penulis memakai Pendekatan Penelitian yang digunakan berupa Yuridis Empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang kewajiban developer sebagai nasabah dan penyelesaian hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah.

Pendekatan yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai pelaksanaan pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah.

Pendekatan empiris dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan

diri dengan banyak pinjaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>22</sup>

## 2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, karena penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan pelaksanaan pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah apakah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku pada Bank BTN Syariah di Pekanbaru. Dalam penelitian ini data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu melalui wawancara langsung kepada pihak terkait sehingga penulis dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan antara lain mencakup buku-buku, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, data arsip, dan resmi pada Instansi Pemerintahan, Perundang-undangan, Peraturan Menteri, Perjanjian-perjanjian, Akta-akta lain yang berkaitan dengan penelitian ini yang sumber datanya meliputi.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Riosda Karya, Bandung, 2000, hlm.5

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *pengantar penelitian hukum*, Universitas Indonesia, Press, Jakarta, 1996, hlm.6

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma (dasar) yaitu :
1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
  3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
  5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku para ahli, hasil-hasil penelitian dan artikel dari media massa yang berhubungan dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari Kamus Hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pengumpulan data dengan cara sebagai berikut :

- a. Studi Lapangan, guna memperoleh data primer, dilakukan penelitian secara langsung terhadap obyek penelitian yaitu dengan cara



wawancara semi struktur yang merupakan metode pengumpulan data melalui proses Tanya jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.<sup>24</sup> Dalam penelitian ini wawancara dilakukan kepada *Commercial Relationship Management* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Pekanbaru Dan Karyawan PT. Intan Karya Agung.

- b. Studi kepustakaan, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah diatas.

#### 4. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

- a. Teknik Pengelolaan data dalam penelitian adalah editing, merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas dan informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data. Melalui editing diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (reliabilitas) data yang hendak dianalisis.
- b. Teknik Analisa Data, analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini setelah data terkumpul kemudian digunakan analisis data kualitatif dan data yang bersifat tersebut akan disajikan dengan

<sup>24</sup> Sugiarto, Dergibson, *Teknik Sampling*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 44.

cara menguraikan secara jelas dan rinci. Setelah langkah-langkah tersebut di atas penulis lakukan akhirnya penulis membahas/menganalisisnya dengan mempedomani peraturan perundang-undangan, teori hukum maupun pendapat para ahli. Akhirnya setelah melakukan pembahasan diambil kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari hal yang umum kepada hal yang khusus.

