

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Islam memandang bahwa bumi dengan segala isinya merupakan amanah Allah kepada sang khalifah agar dipergunakan sebaik-baiknya bagi kesejahteraan bersama. Untuk mencapai tujuan suci ini, Allah memberikan petunjuk melalui para Rasul-Nya. Petunjuk tersebut meliputi segala sesuatu yang dibutuhkan manusia, baik akidah, ahlak maupun syariah.

Dua komponen pertama, akidah dan ahlak, bersifat konstan. Keduanya tidak mengalami perubahan apapun dengan berbedanya waktu dan tempat. Adapun syariah senantiasa berubah sesuai dengan kebutuhan dan taraf peradaban umat, yang berbeda-beda sesuai dengan masa rasul masing-masing. Oleh karena itu, syariah Islam sebagai suatu syariah yang dibawa oleh Rasul terakhir, mempunyai keunikan tersendiri. Dalam sektor Ekonomi, misalnya yang merupakan prinsip adalah larangan riba, sistem bagi hasil, pengambilan keuntungan, pengenaan zakat dan lain-lain.<sup>1</sup>

Islam menawarkan suatu system yang sangat sederhana untuk peningkatan ekonomi masyarakat yang membolehkan anggotanya melakukan proses pembangunan ekonomi yang stabil dan seimbang. System ekonomi islam menyediakan peluang-peluang yang sama dan memberikan hak-hak alami kepada semua (yaitu hak terhadap harta dan harta berusaha); dan pada saat yang sama

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, 2002, *Bank Syariah Teori ke Praktek*, Gema Insani Press dengan Tazkia Cendekia, Jakarta, Hal 4-5

menjamin keseimbangan dalam distribusi kekayaan; semata-mata untuk tujuan memelihara kestabilan dalam system ekonomi.<sup>2</sup>

Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu realisasi dari ajaran yang ditawarkan oleh Rasul-Nya, dan instrument yang digunakan untuk mengatur dan mengembangkan ekonomi islam. Sebagai bagian dari system ekonomi, lembaga tersebut merupakan bagian dari keseluruhan system sosial. Oleh karenanya, keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), beserta nilai-nilai yang melingkupinya.

Lembaga keuangan syariah kini terus berupaya dalam berkontribusi terhadap pertumbuhan dan perkembangan ekonomi, khususnya masyarakat industri modern. Produksi berskala besar dengan kebutuhan investasi yang membutuhkan modal besar tidak mungkin dipenuhi tanpa bantuan lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah yang hadir saat ini merupakan tumpuan bagi para pengusaha dan penggiat ekonomi untuk mendapatkan tambahan modalnya melalui mekanisme pembiayaan berbasis syariah, juga memperlancar transaksi ekonomi, sekaligus menjadi tumpuan investasi.

Namun seiring dengan perkembangan ekonomi yang terus mengalami pasang surut, sampai saat ini masih menyisakan permasalahan yang pelik, sumber pembiayaan yang diharapkan dari lembaga keuangan seperti halnya perbankan syariah belum mampu diakses secara mudah oleh masyarakat luas, karena perbankan syariah memiliki tingkat kehati-hatian yang sangat tinggi, sehingga

---

<sup>2</sup> Abdullah Boedi. 2010. *Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam*. Pustaka Setia, Bandung, hal 362.

sangat selektif dalam menentukan pihak mana saja yang akan diberikan pembiayaan, termasuk para pengusaha yang akan mencari tambahan modal bagi usahanya. dampak dari keadaan ini, menyebabkan banyak pengusaha khususnya pengusaha mikro, kecil dan menengah yang menunda bahkan mengurungkan niatnya untuk melakukan pengembangan usahanya.

Di sisi yang lain sumber pembiayaan dari modal ventura syariah merupakan salah satu alternative bentuk pembiayaan yang dapat dijadikan sebagai sumber pembiayaan oleh perusahaan kecil dan menengah serta mempunyai potensi untuk berkembang di masa yang akan datang.

Eksistensi lembaga keuangan syariah khususnya modal ventura syariah menempati posisi yang strategis dalam menghubungkan antara perusahaan investor dengan pihak yang membutuhkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Modal Ventura Syariah adalah bisnis pembiayaan dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Praktik modal ventura yang dilakukan berdasarkan akad syariah, dan bergerak di usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.<sup>3</sup>

Pada umumnya, produk yang ditawarkan oleh perusahaan modal ventura syariah diantaranya produk penyertaan saham, obligasi syariah, pembiayaan bagi hasil dan usaha berbasis ujah dalam rangka pengembangan usaha pasangan usaha atau debitur.

---

<sup>3</sup> Nurul Huda dan Muhammad Haykal, 2007, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Kencana Jakarta, Hal 309

Mengikuti perkembangan lembaga keuangan syariah yang bermunculan hal ini pula diikuti oleh perusahaan modal ventura syariah yang mulai berkembang, meskipun pertumbuhannya tidak pesat seperti halnya perbankan syariah yang terus menunjukkan eksistensinya sampai saat ini. Perkembangan lembaga keuangan syariah yang pesat menuntut industry keuangan modal ventura syariah untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan jasa keuangan yang semakin kompleks. Perkembangan industry modal ventura syariah ini secara keseluruhan mampu menjadikannya sebagai suatu industry yang cukup menonjol dalam dunia bisnis, khususnya sektor keuangan yang diperlukan dalam menunjang pembangunan ekonomi secara nasional.

Sejalan dengan hal tersebut, kepentingan pengusaha kecil dan menengah dalam rangka mengembangkan usahanya diharapkan tidak lagi menemukan kendala yang begitu berarti, karena kini sudah ada lembaga keuangan syariah non bank yang membantu dari berbagai segi bukan hanya permodalan namun manajerial maupun akuntansi secara keseluruhan.

Dalam hubungan masyarakat saat ini, khususnya dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya yang semakin hari semakin kompleks, baik jumlah maupun jenisnya. Salah satunya dalam pemenuhan kerjasama dengan pihak lain untuk menggunakan jasa-jasa tertentu yang disediakan. Seperti hubungan kerjasama antara nasabah dengan pihak bank, dan kerjasama antara perusahaan pasangan usaha dengan modal ventura syariah yang saat ini terjadi. Dalam hal ini kerjasama antara dua pihak sangatlah lumrah dan menjadi suatu hubungan yang positif jika dijalankan dengan iktikad baik diantara keduanya.

Sebagaimana diketahui, kerjasama perusahaan modal ventura syariah dengan perusahaan pasangan usaha sangatlah penting karena aspek inilah yang menjadi eksistensi suatu perusahaan. PT. Investama Ventura Syariah sendiri merupakan perusahaan Modal ventura syariah yang berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi modal ventura nasional. Di Indonesia, modal ventura dikukuhkan menjadi hukum positif dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 35/POJK.05/2015.

Hadirnya modal ventura syariah di Indonesia merupakan bukti bahwa islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait dalam cakupan ekonomi. Penggalan dana modal ventura syariah berasal dari lembaga keuangan syariah (bank syariah, asuransi syariah, reksadana syariah) dan institusi lain yang menghendaki dana mereka dimanfaatkan menurut prinsip syariah.<sup>4</sup>

Indikasi berkembangnya sektor modal ventura syariah berkaitan erat dengan industri property, hal ini dikarenakan sektor modal ventura syariah terhadap proyek property jumlahnya cukup besar. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa sebagian sumber dana yang ada di sektor modal ventura syariah berasal dari investor perorangan, saham, obligasi konversi dan bagi hasil. Biasanya dana tersebut sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan otoritas lembaga keuangan serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh keseluruhan makro ekonomi secara keseluruhan dan hal ini sangat mempengaruhi akan perkembangan dari berlangsungnya bisnis property.

---

<sup>4</sup> Direktori Syariah Nasional Edisi II, 2014, Citravisiadvertisign bekerjasama dengan Dewan Syariah Nasional MUI, Jakarta Hal. 168

Adapun pembiayaan property yang dimaksud modal ventura syariah disini yaitu mencakup pembiayaan yang diberikan kepada pasangan usaha binaan untuk pengembangan kantor, perhotelan, rumah, pertokoan, serta pembiayaan kepada perorangan untuk kerjasama dalam pembiayaan Perkembangan industry property tersebut dipengaruhi oleh ekspektasi dan spekulasi baik dari sisi *demand* maupun *supply*. Gejolak harga dalam industry property akan mempengaruhi kondisi ekonomi, dimana dalam kondisi ini terjadi penurunan harga secara tajam yang merupakan sinyal bahwa perekonomian akan mengalami permasalahan serius dan sebaliknya, apabila terjadi peningkatan harga secara cepat mengindikasikan telah terjadi spekulasi yang tinggi dalam industry property.

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industry property pada umumnya mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industry property dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan dibidang property dapat dijadikan sebagai indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun demikian, perkembangan industry property perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda.

Di satu sisi, industry property dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi karena meningkatnya kegiatan di bidang property akan mendorong naiknya berbagai kegiatan di sektor-sektor lain yang terkait. Dalam hal ini sektor property memiliki efek pelipatgandaan (*multiflier effect*) yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik

dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan membutuhkan property sebagai salah satu faktor produksi. Sebagai contoh, kegiatan jasa di PT. Investama Ventura Syariah Bandung yang memberikan jasa keuangan juga masih memerlukan adanya produk property secara aktif sebagai tempat atau sarana untuk melakukan transaksi. Demikian pula, kegiatan produksi atau perdagangan maupun perkebunan/pertanian akan selalu membutuhkan produk property sebagai sarana kegiatannya. Dengan demikian, kebutuhan akan produk property akan terus meningkat sejalan dengan perkembangan kegiatan ekonomi.

Namun disisi lain, perkembangan industry property yang berlebihan dapat menimbulkan dampak negative bagi perekonomian. Meningkatnya industry property yang tidak terkendali sehingga melampaui kebutuhan (*over supply*) dapat berdampak pada terganggunya perekonomian nasional.

Terlepas dari itu, akhir-akhir ini modal ventura syariah juga mulai menggiatkan pembiayaan mereka pada sektor property secara penuh selain dari kegiatan bisnis lainnya yang menjadi fokus perusahaan ini. Hal ini didasarkan pada peluang dan pasar property yang sangat besar. Namun hal ini tidak diimbangi dengan pertumbuhan perusahaan modal ventura syariah yang berkembang dengan pesat karena jumlah pelaku perusahaan modal ventura syariah dengan industry syariah lainnya masih terbatas. Perkembangan perusahaan modal ventura syariah baru mulai terlihat perkembangannya pada tahun 2012 sebanyak 4 perusahaan dan selama 2 tahun terakhir jumlahnya masih stabil. Namun, sampai saat juni tahun 2015, jumlah perusahaan modal ventura bertambah menjadi 6 perusahaan.



Tabel 1.1 Pertumbuhan jumlah perusahaan Modal Ventura Syariah<sup>5</sup>

	2011	2012	2013	2014	2015
Jumlah perusahaan Modal Ventura Syariah	-	4	4	4	6

Dalam hal ini, Investama Ventura Syariah sendiri terlihat semakin agresif menunjukkan eksistensinya sebagai lembaga intermediasi yang menghubungkan perusahaan pasangan usaha untuk terus berkembang, tak hanya menggarap produk penyertaan saham saja, kini Investama Ventura Syariah mulai memprogramkan pembiayaan berbasis fee dalam hal ini yaitu bidang property. Investama Ventura Syariah resmi meluncurkan produk pembiayaan property untuk kepemilikan rumah, tanah, ruko, kios dan apartemen dengan akad transaksi *Musyarakah*. Pembiayaan property ini memiliki plafond 5 juta sampai dengan 10 miliar. Pembiayaan yang diperuntukan khusus bagi kalangan individu ini memiliki jangka waktu pengembalian dari 3 tahun sampai dengan 5 tahun, terkecuali untuk kepentingan plafond yang jumlahnya besar dapat ditentukan bersama sesuai dengan kesepakatan. Produk pembiayaan property tidak hanya *comply* dengan syariah, namun juga kompetitif dengan pengembalian waktu yang disepakati.

Jika dibandingkan dengan pembiayaan property dengan perbankan syariah, pembiayaan property di modal ventura syariah sebenarnya jauh lebih menarik karena menawarkan satu kali pengembalian di akhir masa perjanjian dengan tidak

<sup>5</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) diakses pada tanggal 10 Juli 2017



dipengaruhi oleh tingkat suku bunga (*interest rate*) dan memiliki nilai lebih yakni adanya pengawasan terhadap berlangsungnya penggunaan dari pembiayaan property tersebut, serta perusahaan pasangan usaha (PPU) diharuskan memberikan laporan yang berjangka atas penggunaan pembiayaan property tersebut.

Hal ini menjadi topik utama penulis yang ingin mengangkat dalam penelitian penulisan skripsi. Karena melihat keunikan investama ventura syariah yang berani memposisikan diri sebagai lembaga keuangan yang berdasarkan pada prinsip syariah dalam melaksanakan pembiayaan modal kerja property kepada pasangan usaha binaan dan juga pentingnya menerapkan POJK Nomor 35/POJK.05/2015 untuk menjada kesesuaian dari peraturan dan pelaksanaan yang ada dilapangan secara nyata.

Permasalahan yang muncul adalah “apakah investama ventura syariah dalam pelaksanaannya telah benar sesuai dengan prinsip syariah dan mengikuti peraturan yang telah ditetapkan?” hal ini perlu dipertegas guna membedakan dengan perusahaan modal ventura konvensional. Sehingga Syariah yang coba diaplikasikan oleh perusahaan bukan hanya sekedar nama, namun benar-benar menerapkan konsep syariah islam didalam menjalankan operasional perusahaan.

Berdasarkan paparan tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat topik skripsi ini dalam penelitian yang berjudul “**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA PROPERTY DI INVESTAMA VENTURA SYARIAH BANDUNG DIHUBUNGAN DENGAN POJK NOMOR 35 /POJK. 05 /2015**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti secara lebih mendalam sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan modal kerja property dengan menggunakan akad *musyarakah* di Investama Ventura Syariah?
2. Bagaimana prosedur kemitraan yang dilaksanakan di Investama Ventura Syariah?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pembiayaan modal kerja property di investama ventura syariah dihubungkan dengan POJK Nomor 35/POJK. 05/2015 Pasal 7 (1)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan merupakan hal-hal yang akan dicapai sebagai upaya pemecahan masalah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembiayaan modal kerja property dengan menggunakan akad *musyarakah* di Investama Ventura Syariah?
2. Untuk mengetahui Bagaimana prosedur kemitraan yang dilaksanakan di Investama Ventura Syariah?
3. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pembiayaan modal kerja property di investama ventura syariah dihubungkan dengan POJK Nomor 35/POJK. 05/2015 Pasal 7 (1).

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan secara teoritis

- a. Sebagai salah satu literatur kajian ilmiah dalam bidang ekonomi syariah, khususnya untuk mengetahui secara mendalam tentang modal ventura syariah yang berguna bagi mahasiswa dan para pelaku ekonomi syariah.
  - b. Menambah khasanah keilmuan di bidang fiqh, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan akad pembiayaan yang sesuai dengan syariah, baik yang bersifat teoritik maupun praktis.
2. Kegunaan secara Praktis
- a. Mencari kesesuaian antara teori yang telah didapatkan selama di bangku kuliah dengan kenyataan di lapangan.
  - b. Untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ekonomi syariah bagi akademis dan bagi praktisi sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan guna memberikan pembiayaan yang berbasis bagi hasil.

#### E. Studi Terdahulu

**Tabel 1.2**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Dian Maryani Tahun 2015 Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta	Peran Perusahaan Modal Ventura Syariah dalam Mengembangkan UMKM (Studi	Skripsi ini membahas tentang Peran Perusahaan Modal Ventura Syariah dalam Mengembangkan UMKM dengan metode <i>Analytic Network Process (ANP)</i> yang

		pada PT PNM Ventura Syariah)	menghasilkan kriteria prioritas berupa produk dengan bobot sebesar 0, 240 atau 24% dan manajemen dengan bobot sebesar 0, 193 atau 19,3% sedang alternatif prioritasnya adalah dengan menunjukkan kualitas SDM yaitu dengan bobot 0, 297 atau 29,7% dan dengan melakukan penguatan modal yang memiliki bobot sebesar 0, 259 atau 25,9%.
2.	Imam Hasanuddin Tahun 2009 Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta	Tinjauan Hukum Islam terhadap Perjanjian Kerjasama Bagi Hasil Modal Ventura (Studi di PT. Sarana Jogja Ventura)	Skripsi ini membahas mengenai bagaimana upaya hukum Islam memandang atas kerjasama bagi hasil yang dilaksanakan oleh PT. Sarana Jogja Ventura dan adanya perlindungan hukum terhadap perusahaan pasangan usaha dalam

			melakukan kerjasama suatu pembiayaan.
--	--	--	---------------------------------------

Berdasarkan tabel diatas terdapat perbedaan fokus bahasan yaitu mengenai bagaimana prosedur kemitraan yang dilaksanakan di Investama Ventura Syariah dan apakah pelaksanaan pembiayaan akad musyarakah pada pembiayaan properti sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 dan POJK Nomor 35/POJK. 05/2015 pasal 7 (1).

#### **F. Kerangka Berpikir**

Berkembangnya lembaga keuangan syariah di Indonesia adalah didasarkan pada ketentuan syariat islam yang mengatur berbagai sisi kehidupan masyarakat muslim termasuk bidang perekonomian baik itu perbankan dan non perbankan. Tujuan utama syari'at diturunkan adalah untuk *kemaslahatan* (kebaikan), syari'at menetapkan ada lima kebutuhan pokok manusia yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu:<sup>6</sup> menjamin kebebasan beragama, memelihara kelangsungan hidup, menjamin kualitas berfikir, keturunan dan kehormatan, pemilikan harta, property dan kekayaan.

Sampai saat ini Perkembangan ekonomi syariah mampu mengembalikan nilai-nilai Islam di tengah-tengah kehidupan perekonomian masyarakat. Dalam dunia bisnis telah muncul kesadaran akan pentingnya etika, kejujuran dan prinsip-prinsip Islam lainnya

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan

---

<sup>6</sup> Syahrul Anwar, 2010, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Ghalia Indonesia, Bandung, hal 76

sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Istilah pembiayaan pada intinya *I believe, I trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti lembaga selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.05/2015 menempatkan posisi perusahaan modal ventura syariah dalam menyelenggarakan usaha salah satunya yakni menggunakan pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan menggunakan akad yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini termaktub dalam pasal 6 ayat 1 bunyi (4) dan ayat 2 dan pasal 7 yang menerangkan bahwa dalam menyelenggarakan kegiatan usaha, modal ventura syariah boleh menggunakan akad yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan terlebih dahulu melaporkan kepada OJK atas penggunaan akad yang diaplikasikan di modal ventura syariah.

Adapun pengertian akad adalah perikatan ijab kabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. pengertian akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti Rumusan akad mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu akad yang khusus. Ijab dan qabul yang dilakukan oleh setiap

pihak antara keduanya, terjadinya ijab dan qabul memengaruhi status objek kontrak.

Setiap transaksi yang terjadi antara para pihak, selalu melibatkan kontrak antara keduanya. Walaupun perbedaan antara keduanya bisa dijelaskan, tetapi hakikatnya, kedua-duanya senantiasa tidak bisa dipisah-pisahkan. Sebuah transaksi akan menjadi sah apabila syarat dan rukun kontrak telah dipenuhi oleh para pihak.<sup>7</sup> Syarat umum yang harus dipenuhi wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai.<sup>8</sup>

Menurut kamus hukum arti kata akad adalah perjanjian.<sup>9</sup> Ditinjau dari hukum islam, perjanjian yang sering disebut dengan akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan persetujuan masing-masing. Dengan kata lain akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerdhaan kedua belah pihak.<sup>10</sup>

Suatu akad menurut ulama fiqh antara lain, pihak-pihak yang melakukan akad telah cakap bertindak hukum, objek akad harus ada dan dapat diserahkan ketika akad berlangsung, akad dan objek akadnya tidak dilarang syara' ada manfaatnya, ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis dan tujuan akad harus jelas dan diakui oleh syara'. karena itulah ulama fiqh menetapkan apabila akad telah

---

<sup>7</sup> Juhaya S. Praja, 2011, *Ekonomi Syariah*, Pustaka Setia Bandung, Bandung, hal. 111

<sup>8</sup> Rachmat Syafe'i, 2000, *Fiqh Muamalah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal 44

<sup>9</sup> J. C. T Simorangkir et. Al., kamus Hukum, Aksara Baru, Jakarta, 1997, hal. 6

<sup>10</sup> Hendi Suhendi, 1997, *Fiqh Muamalah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 46



memenuhi rukun dan syarat mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang melakukan akad.

Pengertian akad atau perjanjian menjelaskan bahwa dalam hukum perikatan islam titik tolak yang menjadi esensi dasar terjadinya suatu perikatan adalah adanya unsure ikrar (ijab dan Kabul) dalam setiap transaksi. Karena apabila dua janji antara para pihak telah disepakati, kemudian dilanjutkan dengan ikrar (Ijab dan Kabul), maka terjadilah akad. Berdasarkan esensi dasar ini, maka dapat dilihat bahwa kesepakatan kedua belah pihak yang ada dalam ijab dan Kabul adalah menjadi syarat sah utamanya suatu perjanjian.

Sehubungan dengan pengertian hukum kontrak dalam literature Ilmu Hukum, terdapat berbagai istilah yang sering dipakai sebagai rujukan di samping “Hukum Perikatan” untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur transaksi dalam masyarakat. Ada yang menggunakan istilah “Hukum perutusan”, “Hukum Perjanjian” ataupun “Hukum Kontrak”. Masing-masing istilah tersebut mempunyai artikulasi yang berbeda satu dengan lainnya.<sup>11</sup>

Selanjutnya apabila dikaitkan dengan pembiayaan yang dijalankan oleh modal ventura syariah dapat diketahui bahwa akad pembiayaan tersebut termasuk dalam kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sesuai dengan sifatnya yang berdasarkan syariah, maka produk-produk yang ada di modal ventura syariah tidak sama dengan

---

<sup>11</sup> Gemala dewi dkk, 2006, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal 1

modal ventura konvensional, walaupun beberapa produk harus diakui mengadopsi produk modal ventura konvensional yang dicari landasan hukumnya dalam sumber hukum Islam.

Pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

*Musyarakah* adalah akad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang berserikat, baik dalam modal, keuntungan dan kerja dan persentasenya serta ketentuan lainnya ditentukan pada awal akad berdasarkan kesepakatan bersama.<sup>12</sup>

Pembiayaan *musyarakah* yang diaplikasikan dalam produk modal ventura syariah merupakan suatu bentuk pembiayaan berupa sejumlah dana yang diberikan untuk membeli suatu aset (property) dengan kewajiban mengembalikan dana tersebut pada saat jatuh tempo oleh perusahaan pasangan usaha sesuai dengan kesepakatan bersama. bentuk pembiayaan ini menekankan pada aspek-aspek bagi hasil dari keuntungan yang diperoleh dari suatu usaha yang dibiayai dan menghendaki pengembalian dari pembiayaan yang telah disepakati dalam satu waktu diakhir pada masa perjanjian antara keduanya.

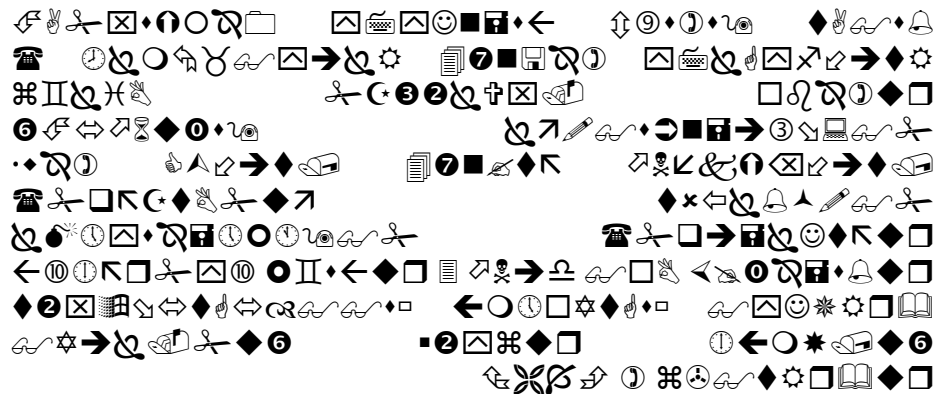
Dasar hukum *musyarakah* yaitu sebagai berikut:

1. Al-Qur'an surat Shad [38]: (24)<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Enang Hidayat, 2016, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Remaja Rosdakarya, Bandung, Hal 141

<sup>13</sup> *Al-qur'an terjemah dan tafsir untuk wanita*, Penerbit Hilal, Cibiru Bandung: Hal 454



“Daud berkata:”*sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini*”. Adan daud mengetahui bahwa kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyukur sujud dan bertaubat.<sup>14</sup>

Ayat ini menunjukkan perkenan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surat ini perkongsian terjadi atas dasar akad (Ikhtiyari).

2. Al-Hadist: UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَحْنُ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ فَإِذَا حَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا (رواه داود والبيهقي والذا رقطنى)

“Diriwayatkan dari Abu Hurairah r. a ia berkata. “sesungguhnya Allah berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang di antara mereka yang berkhianat kepada

<sup>14</sup> Syaamil Al-Qur’an, Al-Qur’an dan terjemahnya, hal 454

*sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatinya, maka aku keluar dari keduanya”.* (H. R Abu Dawud, Al- Baihaqi, dan Al-daruquthni.<sup>15</sup>

Hadist Qudsi tersebut menunjukkan kecintaan Allah SWT kepada hamba-hamba-Nya yang melakukan perkongsian selama menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi penghianatan.

### 3. Kaidah Fiqh

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بَأْخَهُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>16</sup>*

Kaidah ini muncul sebagai landasan dari hadirnya hukum ekonomi syariah. Dalam menjalankan kehidupannya, kaidah ini dijadikan landasan bagi setiap transaksi dari pelaksanaan guna menjawab bagaimana tentang pelaksanaan pembiayaan yang ada di investama ventura syariah.

Dalam perkembangannya manusia senantiasa bergantung kepada manusia lainnya, karena pada dasarnya manusia itu membutuhkan manusia lainnya, seperti dalam melakukan transaksi perekonomian. Hal ini diimplementasikan dengan adanya suatu bentuk perjanjian yang dikenal dengan akad. Akad ini merupakan ukuran yang harus dipenuhi oleh setiap perjanjian yang telah dibuat dalam sebuah transaksi. Islam mengajarkan bahwa dalam melakukan hubungan transaksi manusia yang satu dengan yang lain tidak boleh saling merugikan, harus terbuka dan tidak ada keterpaksaan yang mengarah pada *maslahat* didalamnya, sebagaimana kaidah fiqh yaitu:

<sup>15</sup> Enang Hidayat, Enang Hidayat, 2016, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Remaja Rosdakarya, Bandung Hal 142

<sup>16</sup> Fatwa DSN-MUI No. 08/ DSN-MUI/IV/2000 Tentang Musyarakah Hal. 2

جَلْبُ الْمَصَالِحِ وَدَرْءُ الْمَفَاسِدِ

“menarik maslahat dan menghilangkan mafsadat”<sup>17</sup>

Dari kaidah ushul fiqh diatas digunakan sebagai tolak ukur tentang bagaimana kacamata hukum ekonomi syariah memandang dari pembiayaan property yang dilaksanakan di investama ventura, sehingga melahirkan satu ketentuan hukum baru diantaranya yaitu fatwa DSN-MUI dan POJK sebagai dasar bagi pelaksanaan pembiayaan property yang dilaksanakan di lembaga keuangan non bank syariah, khususnya investama, bagaimana dari pihak lembaga menemukan cara baru guna memenuhi kemaslahatan dari berbagai pihak dan menghilangkan kemaslahatan, sehingga diperoleh suatu cita-cita yang diharapkan dari kerjasama pembiayaan yang dilaksanakan.

Kaidah ini hadir sebagai acuan bagi pengembangan ekonomi syariah yang coba diadopsi melalui fatwa dari para ulama yang kemudian dikembangkan oleh pemerintah melalui peraturan otoritas jasa keuangan syariah, yang senantiasa memperbaharui sesuai dengan kebutuhan masyarakat kini guna pertumbuhan dan pengembangan ekonomi syariah sesuai dengan tuntutan zaman.

Selain itu, islam wajib kepada setiap orang untuk menghormati dan memenuhi setiap perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya.<sup>18</sup> Semua yang telah disepakati dalam transaksi pada dasarnya adalah hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan dengan penuh komitmen.<sup>19</sup> Namun, apabila tidak terpenuhinya

<sup>17</sup> Rachmat Syafe'i, 2010, *Ilmu Ushul Fiqh*, CV Pustaka Setia, Bandung, Hal 272

<sup>18</sup> Muhammad, 2009, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis Pembuatan Akad Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, UII Press, Yogyakarta, Hal. 127

<sup>19</sup> Rachmat Usman, 2009, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 256

akad hukum karena bukan kelalaian dan kesengajaan, melainkan karena salah satu pihak mengalami pailit, maka Islam menganjurkan untuk memberi kelapangan dan tenggang waktu kepada pihak yang mengalami kepailitan tersebut.<sup>20</sup>

Rukun dan syarat musyarakah meliputi:

Rukun *Musyarakah* meliputi sesuatu yang harus ada ketika *syirkah* itu berlangsung. Menurut Abdurrahman al-jaziri rukun *syirkah* meliputi dua orang yang berserikat, shigat, objek akad *syirkah* baik itu berupa harta dan maupun kerja. Adapun syarat *syirkah* merupakan perkara penting yang harus ada sebelum dilaksanakan *syirkah*.<sup>21</sup> Jika syarat tidak terwujud maka transaksi *syirkah* batal. Sedangkan syarat *syirkah* menurut Ahmad Idris meliputi sebagai berikut:

1. Mengungkapkan kata yang menunjukkan salah izin anggota yang berserikat kepada pihak yang akan mengendalikan harta itu.
2. Anggota serikat saling mempercayai. Sebab, masing-masing mereka merupakan wakil yang lainnya.
3. Mencampurkan harta sebagai sehingga tidak dapat dibedakan hak masing-masing, baik berbentuk mata uang atau yang lainnya.<sup>22</sup>

*Musyarakah* dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan untuk melakukan suatu pembelian atau pembiayaan property dari pihak modal ventura syariah kepada perusahaan pasangan usaha sesuai dengan kebutuhannya, dan bersifat mengikat atau dapat mengikat perusahaan pasangan usaha yang pembiayaannya telah

---

<sup>20</sup> Ibid, Hal. 250.

<sup>21</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, 2010, *Fiqh Muamalat*, Kencana Prenada media group, Jakarta, Hal 130

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, 2005, *Fiqh Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 128

dilakukan dan modal ventura syariah dapat meminta uang muka pembelian serta margin kepada perusahaan pasangan sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada masa akhir perjanjian.

Dengan demikian *musyarakah* dalam modal ventura syariah memberikan bantuan melalui pemberian berupa property dengan jalan pembayaran satu kali pada masa akhir perjanjian dalam kerjasama dengan ikut langsung dalam proses pengawasan selama masa pembiayaan berlangsung.

Berdasarkan uraian diatas, maka *musyarakah* dalam modal ventura syariah berlandaskan kepada kejujuran, kepercayaan dan kemaslahatan bagi semua pihak dengan mengarahkan kepada tuntutan syara' sebagai landasan operasionalnya.

Penentuan dalam pelaksanaan akad *musyarakah* yang jelas pada akad merupakan hal penting karena untuk menghindari adanya ketidakadilan pada satu pihak, yaitu perusahaan pasangan usaha. Dalam penentuan kualifikasi akad *musyarakah* itu dibedakan antara perusahaan pasangan usaha dengan mitra perseorangan. Hal ini dilakukan agar bisa disesuaikan dengan syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh keduanya.

Pada perusahaan investama ventura syariah menggunakan akad *musyarakah* dalam melaksanakan pembiayaan modal kerja property kepada para mitranya, tentu hal ini berdasar kepada fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan terkait prosedural akad secara umum dan peraturan terbaru terkait modal ventura syariah yang tercantum dalam POJK Nomor 35/POJK.05/2015, yang menerangkan bahwa dalam pasal 6 point 4 yang menjelaskan boleh adanya pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil, tentu yang diaplikasikan di



lembaga investama ventura syariah menggunakan akad *musyarakah* dengan ketentuan pengembalian dana secara sekaligus pada masa akhir waktu yang telah ditetapkan, namun seperti kita ketahui bahwa hasil penjualan dari property itu sifatnya tidak menetap karena hal ini dipengaruhi oleh harga pasar yang terjadi saat ini, dan didalam fatwa DSN MUI tentang *Musyarakah* menentukan bahwa pembagian keuntungan mitra harus dibagikan secara proposional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah ditentukan diawal yang ditetapkan bagi seorang mitra, maka hal ini diperlukan studi lanjutan terkait antara ketentuan dalam fatwa dengan praktik yang terjadi diperusahaan investama ventura syariah, dengan meninjau pada ketentuan pembayaran yang dilakukan dalam satu waktu, maka dari investama ventura syariah menentukan besaran jumlah yang harus dibayarkan kepada perusahaan pasangan usahanya, sesuai dengan kesepakatan waktu sebelum jatuh tempo, dalam bentuk prosentase antara harga jual dengan keuntungan yang kemudian dibagi bersamaan dengan proporsi dari sejumlah modal tertentu yang disetorkan oleh kedua belah pihak pada saat akad.

#### **G. Langkah-langkah Penelitian**

Untuk memperoleh data yang akurat, penulis menggunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

##### **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan konsep yuridis normatif dan yuridis empiris, yaitu:

- a. Yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti

dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

- b. Yuridis empiris, yaitu penelitian hukum sosiologis empiris yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum. Penelitian hukum sosiologis atau empiris hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektifitasnya, maka definisi-definisi operasional dapat diambil dari peraturan perundang-undangan tersebut. Dalam penelitian hukum sosiologis atau empirispun tidak selalu diperlukan hipotesis, kecuali dalam penelitiannya yang bersifat eksplanatoris.<sup>23</sup>

## 2. Sumber data

Sumber data penelitian ini terbagi pada dua bagian, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder :

### 1. Sumber data primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara pihak praktisi lembaga keuangan modal ventura syariah dalam hal ini yaitu PT. Investama Ventura Syariah yaitu hasil pertanyaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 2. Sumber data Sekunder

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, Hal. 13-14

Adalah data yang diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku-buku, artikel, internet serta sumber lainnya yang berkaitan dengan materi penulis penelitian ini.

### 3. Jenis Data

Jenis data yang ditemukan dalam bagian ini berupa data kualitatif. Menurut Suharsimi Arikunto, data kualitatif adalah tampilan kata-kata lisan atau tertulis yang dicermati oleh peneliti, dan benda-benda yang diamati sampai detailnya agar dapat ditangkap makna yang tersirat dalam dokumen atau bendanya. Sedangkan metode deskriptif analisis adalah penelitian yang menggambarkan data-data informasi berdasarkan fakta yang diperoleh di lapangan.<sup>24</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat, maka dalam pengumpulan data penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara (*interview*), sumber data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang didapatkan dari lapangan atau pengumpulan data dengan melakukan interview kepada Praktisi investama ventura syariah.
- b. Dokumentasi yang dimaksud adalah usaha untuk mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian yang sedang dilakukan. Dokumentasi ini seperti; sejarah lahirnya lembaga Investama ventura syariah dan jenis-jenis produk yang dikembangkan.

---

<sup>24</sup> Suharmini Arikunto, 2010, *prosedur pendekatan praktek*, edisi revisi, Cet 14, Rineka Cipta, Jakarta, Hal 24.

c. Penelitian kepustakaan (*library research*), merupakan data sekunder yang digunakan untuk mendukung data primer, dan dalam hal ini penulis mengadakan literatur yang ada kaitannya dengan penulisan penelitian ini, literatur ini berupa buku, internet dan lain-lain yang berkaitan dengan tema penelitian tersebut.

#### 5. Analisis Data

- a. Mengumpulkan data, langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang pelaksanaan akad pembiayaan property di Investama Ventura Syariah, yang didapat lewat wawancara sebagaimana terlampir, studi dokumentasi dan study kepustakaan
- b. Menyeleksi data yaitu untuk mengetahui tentang data yang dibutuhkan dengan data yang tidak dibutuhkan.
- c. Menelaah dengan menganalisis data yang sudah diseleksi sambil dihubungkan dengan rumusan masalah yang ditanyakan.
- d. Menjawab rumusan masalah yang ditanyakan berdasarkan data-data yang terkumpul dan ini sebagai kesimpulan akhir dari penelitian.