

Research Article

**Analysis of Musyarakah Contract Practices in Property
Financing at BPRS HIK Parahyangan Indramayu**

Didik Himmawan

Fakultas Agama Islam Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: didikhimmawan@gmail.com

Nurcahyani

Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: ayanurcahyani03@gmail.com

Copyright © 2025 by Authors, Published by Aimmah: Social Sciences Journal

Received : March 29, 2025

Revised : April 20, 2025

Accepted : May 2, 2025

Available online : May 29, 2025

How to Cite: Didik Himmawan, & Nurcahyani. (2025). Analysis of Musyarakah Contract Practices in Property Financing at BPRS HIK Parahyangan Indramayu. Aimmah: Social Sciences Journal, 1(3), 48–55.
<https://doi.org/10.63738/aimmah.v1i3.14>

Abstract

This study aims to analyze the practice of musyarakah contracts in property financing implemented by the Sharia People's Financing Bank (BPRS) HIK Parahyangan Indramayu. The main focus of this study is on the profit sharing pattern applied and the standardization of musyarakah contracts used in the financing. The research method used is a qualitative approach with data collection techniques through in-depth interviews, observations, and analysis of related documents. The results of the study indicate that the profit sharing pattern in the musyarakah contract at BPRS HIK Parahyangan Indramayu has been adjusted to sharia principles, by considering fairness and transparency between the bank and the customer. The standardization of musyarakah contracts at this bank includes clear procedures, detailed requirements, and implementation guidelines that refer to the fatwa of the National Sharia Council (DSN-MUI). This study contributes to the development of sharia financing practices in Indonesia, especially in the application of musyarakah contracts in the property sector.

Keywords: Contract, Musyarakah, Property Financing, Profit Sharing, Sharia Principles.

Analisis Praktik Akad Musyarakah Dalam Pembiayaan Properti di BPRS HIK Parahyangan Indramayu

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik akad musyarakah dalam pembiayaan properti yang diterapkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) HIK Parahyangan

Indramayu. Fokus utama penelitian ini adalah pada pola bagi hasil yang diterapkan serta standarisasi akad musyarakah yang digunakan dalam pembiayaan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola bagi hasil dalam akad musyarakah di BPRS HIK Parahyangan Indramayu telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah, dengan memperhatikan keadilan dan transparansi antara bank dan nasabah. Standarisasi akad musyarakah di bank ini mencakup prosedur yang jelas, syarat-syarat yang rinci, serta panduan pelaksanaan yang mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI). Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan praktik pembiayaan syariah di Indonesia, khususnya dalam penerapan akad musyarakah pada sektor properti.

Kata Kunci: Akad, Musyarakah, Pembiayaan Properti, Bagi Hasil, Prinsip Syariah.

PENDAHULUAN

Bank syariah merupakan salah satu lembaga perbankan yang mempunyai peranan sangat vital dalam struktur perekonomian Indonesia, karena bank menyerap dana dari masyarakat dan meyalurkan kembali kepada masyarakat, serta memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat menyangkut kegiatan perekonomian masyarakat. (Ismail, 2011) Bank syariah dapat membantu modal untuk mitra melalui beberapa skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, yaitu tidak melibatkan bunga dan berlandaskan pada bagi hasil atau jual beli. Dalam bank syariah ada beberapa produk yang biasa digunakan untuk mendukung mitra, salah satunya yaitu pada produk akad musyarakah.

Menurut Khasmir Musyarakah merupakan akad kerjasama dari kedua pihak ataupun lebih dalam menjalankan berbagai usaha. Setiap pihak memberi dana ataupun amal sesuai akad bahwasanya nilai untung atau risiko diterima dengan bersamaan berdasarkan akad (Kasmir, 2014). Musyarakah juga merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih/1 pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama dengan mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah jalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai kesepakatan/1 dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut. (Ascarya, 2007)

Dalam pandangan akad musyarakah mengenai praktiknya, bank syariah dan mitra berkolaborasi dalam satu proyek dengan berbagi modal dan risiko. Skema musyarakah ini merupakan suatu bentuk kemitraan dimana kedua belah pihak menyetujui untuk menyertakan modal masing-masing dalam suatu usaha atau proyek tertentu, misalnya pembangunan properti. Dalam hal ini bank syariah tidak hanya berperan sebagai mitra yang berbagi keuntungan dan risiko sesuai dengan proporsi kontribusi modal yang telah disepakati sebelumnya. Sebagai contoh, jika seorang developer ingin membangun perumahan atau gedung, mereka dapat mengajukan pembiayaan kepada bank syariah yang kemudian menyertakan modal sesuai dengan kesepakatan.

Firman Allah Q.S Al-Maidah (5): 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: hai orang yang beriman! Penuhilah akad itu.

Hadist Riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ
خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: Allah SWT berfirman: 'aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak menghanati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat. Aku keluar dari mereka. (HR, Abu Daud, yang dishahihkan oleh Al-Hakim, dari Abu Hurairah).

Dalam sistem perbankan syariah, akad musyarakah merupakan salah satu produk pembiayaan yang mengedepankan prinsip kerjasama dan berbagi risiko antara bank dan nasabah. Akad ini melibatkan kontribusi modal dari kedua belah pihak untuk membiayai suatu proyek atau usaha, dengan kesepakatan untuk berbagi keuntungan sesuai proporsi modal yang disetor. Dalam konteks pembiayaan properti, akad musyarakah memberikan alternatif bagi nasabah yang menginginkan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

BPRS HIK Parahyangan Indramayu sebagai salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah, telah mengimplementasikan akad musyarakah dalam pembiayaan properti. Pola bagi hasil yang diterapkan serta standarisasi praktik akad musyarakah menjadi aspek penting dalam menjaga kesesuaian dengan prinsip syariah dan memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pola bagi hasil diterapkan dalam akad musyarakah di BPRS HIK Parahyangan Indramayu dan bagaimana standarisasi akad tersebut dilakukan untuk memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang implementasi akad musyarakah dalam pembiayaan properti serta menilai efektivitas dan kepatuhan bank terhadap prinsip syariah dalam menjalankan akad tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif yang menggunakan fakta, dan kejadian sebenarnya pada saat penelitian lapangan. Lokasi penelitian bertempat di BPRS HIK Parahyangan Cabang Indramayu, Jl. Jend. Sudirman No. 02 A, Lemah mekar, Kec. Indramayu, Kab. Indramayu, Jawa barat. Lokasi penelitian ini adalah tempat penelitian untuk memperoleh informasi dan kejadian sebenarnya mengenai fakta yang digunakan dalam penelitian ini.

Adapun teknik penelitian yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini menggunakan teknik lapangan yaitu sebagai berikut:

a. Observasi

Kegiatan observasi yaitu meliputi pencatatan secara sistematis kejadian-kejadian, perilaku, objek yang dilihat dan hal-hal yang diperlakukan dalam mendukung penelitian yang akan dilakukan penulis. Pada tahap awal observasi dilakukan secara umum, penulis mengumpulkan data atau informasi sebanyak mungkin. (Sarwono, 2006) Dalam hal ini penulis akan melakukan tahap pencatatan yang berhubungan dengan analisis praktik akad/musyarakah dalam pembiayaan/properti yang ada di BPRS HIK Parahyangan Cabang Indramayu.

b. Wawancara

Wawancara menyerupai percakapan sehari-hari, namun berfokus pada kebutuhan peneliti dalam hal data. Metode wawancara mencakup cara yang dipergunakan seseorang untuk tujuan tertentu guna mendapatkan keterangan atau pendirian secara

lisan dari seorang responden melalui percakapan. (Konyjaringrat, 1976) Adapun wawancara yang penulis lakukan pada penelitian ini adalah melakukan wawancara dengan pihak manajemen BPRS HIK Parahyangan Cabang Indramayu yang menjadi bagian legal.

c. Dokumentasi

Kajian dokumentasi merupakan sarana pembantu penulis dalam mengumpulkan data atau informasi dengan cara membaca surat-surat, pengumuman, pernyataan tertulis kebijakan tertentu dan bahan-bahan tulisan lainnya. Penggunaan dokumen ini mempermudah penulis agar bisa menganalisis dokumen secara sistematis bentuk-bentuk komunikasi yang dituangkan secara tertulis dalam bentuk dokumen secara obyektif. (Sarwono, 2006) Teknik ini sebagai upaya untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, atau yang berhubungan dengan praktik akad musyarakah dalam pembiayaan properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akad Musyarakah

Secara etimologis, akad mempunyai arti; menyimpulkan, mengikatkan (tali). (Mardani, 2013) Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih. (Anshari, 2010) Sedangkan secara terminologis, menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. (Mardani, 2013) Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, disebut akad berarti perjanjian dan permufakatan (al-ittifaq), pertalian mengikat secara bersama-sama.

Sedangkan musyarakah atau Syirkah dari segi etimologi berarti Al-Ikhtilath mempunyai arti: campur atau percampuran. Maksud dari percampuran disini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan bagian yang lainnya sulit untuk dibedakan lagi, jadi Pengertian yang berkaitan dengan akad musyarakah ialah akad/perjanjian perserikatan yang dibentuk dengan dua orang maupun lebih yang akan melakukan suatu usaha dengan masing-masing dari mereka memberikan dana dengan kesepakatan laba maupun rugi ditanggung secara bersama. (Noviar, 2017) Dalam konteks hukum Indonesia pada UU No.10 Tahun 1998 menjelaskan musyarakah ialah suatu pembiayaan bagi hasil.

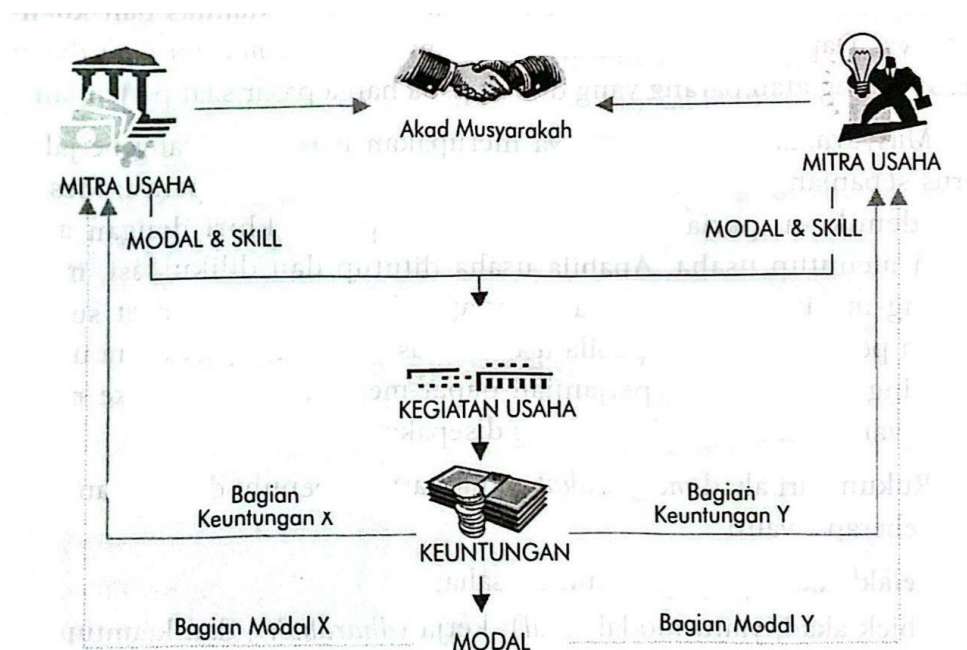
Akad musyarakah dijelaskan dalam Al-Quran dan didukung oleh fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menegaskan bahwa musyarakah merupakan cara yang sah untuk meningkatkan kelancaran usaha masyarakat. Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 memberikan panduan tentang pelaksanaan musyarakah, termasuk aspek-aspek seperti ijab qabul, jaminan, modal, pembagian keuntungan, penyelesaian perselisihan, serta pembagian kerja yang jelas. Pembiayaan bagi hasil dalam bentuk musyarakah diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mana dalam pasal 1 angka 13 secara eksplisit disebutkan bahwa musyarakah merupakan salah satu dari produk pembiayaan pada perbankan syariah. Di tahun 2008 secara khusus telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, antara lain yakni pasal 1 angka 25 yang menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.

Setelah menelaah berbagai pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa syirkah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha perjanjian guna melakukan usaha secara bersama-sama serta keuntungan dan kerugian juga ditentukan sesuai dengan perjanjian.

Pola Bagi Hasil Pada Akad Musyarakah Dalam Pembiayaan Properti

Ciri utama pola bagi hasil yang diterapkan oleh Bank BPRS HIK Parahyangan Indramayu bahwa keuntungan dan kerugian harus ditanggung bersama baik oleh bank maupun mitra usaha, adapun beberapa prinsip dasar konsep bagi hasil yang diterapkan oleh Bank BPRS HIK Parahyangan Indramayu adalah sebagai berikut:

1. Bagi hasil tidak berarti meminjamkan uang, tetapi merupakan partisipasi dalam usaha. Dalam hal musyarakah, keikutsertaan aset dalam usaha hanya sebatas proporsi pembiayaan masing-masing pihak.
2. Investor atau pemilik dana harus ikut menanggung risiko kerugian usaha sebatas proporsi pembiayaannya.
3. Para mitra usaha bebas menentukan, dengan persetujuan bersama, rasio keuntungan untuk masing-masing pihak, yang dapat berbeda dari rasio pembiayaan yang disertakan.
4. Kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak harus sama dengan proporsi investasi mereka.



Gambar 1. Bagan Proses Musyarakah

Standarisasi Akad Musyarakah Dalam Pembiayaan properti

Adapun standarisasi yang diberlakukan oleh Bank BPRS HIK Parahyangan pada akad musyarakah dalam pembiayaan properti yang/1panduan pelaksanaannya yang mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) adalah sebagai berikut:

- a. Pada setiap permohonan pembiayaan musyarakah baru, bank per ketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan musyarakah serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi pembiayaan musyarakah sebagai bentuk kerja sama investasi bank ke nasabah, definisi dan

terminologi, *profit sharing* atau *revenue sharing*, keikutsertaan dalam skema penjaminan, *terms and conditions*, dan tata cara perhitungan bagi hasil.

- b. Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan musyarakah, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan mengenai:
 1. Usaha yang ditawarkan untuk dibiayai
 2. Jumlah kebutuhan dana investasi; dan
 3. Jangka waktu investasi.
- c. Dalam memproses permohonan pembiayaan musyarakah dimaksud, bank wajib melakukan analisis mengenai:
 1. Kelengkapan administrasi yang disyaratkan
 2. Aspek hukum
 3. Aspek personal; dan
 4. Aspek usaha yang meliputi pengelolaan (manajemen), produksi, pemasaran, dan keuangan.
- d. Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya tahapan penawaran dan penerimaan.
- e. Pada waktu penandatanganan akad antara para nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
 1. Tanggal dan tempat melakukan akad
 2. Definisi dan esensi pembiayaan musyarakah
 3. Usaha yang dibiayai
 4. Posisi para nasabah dan bank adalah sebagai pemilik modal
 5. Penentuan pihak yang akan mengelola usaha
 6. Hak dan kewajiban bank dan para pihak/pengelola
 7. Investasi yang ditanamkan, dijamin atau tidak
 8. Jumlah uang yang akan disetorkan/diinvestasikan oleh para pihak
 9. Jangka waktu pembiayaan
 10. Pembagian keuntungan adalah sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian adalah proporsional sesuai *sharing* modal masing-masing dan tidak berubah sepanjang jangka waktu investasi yang disepakati
 11. Metode penghitungan: *profit sharing* atau *revenue sharing*
 12. Status penjaminan pembiayaan *revenue sharing*
 13. Rumus penghitungan dan faktor-faktor yang mengurangi nilai pendapatan yang akan dibagi
 14. Contoh perhitungan bagi hasil
 15. Tata cara pembayaran baik penarikan maupun pengembalian dana
 16. Kondisi-kondisi tertentu yang akan memengaruhi keberadaan investasi tersebut (*terms and conditions*) antara lain:
 - a) Biaya pembuatan akad seperti biaya notaris dan pihak yang menanggung
 - b) Biaya operasional menjadi beban modal bersama
 - c) Para pihak dilarang mencairkan dana modal untuk kepentingan sendiri maupun pihak III; dan
 - d) Pengelolaan harus tunduk pada hukum Syariah maupun hukum positif yang berlaku.
 17. Definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik; dan

18. Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan perseng- ketaan antara bank dengan para nasabah apabila terjadi sengketa.
- f. Bank dan para pihak wajib menyetorkan dana sebesar nominal yang ditulis dalam formulir permohonan dimaksud, sebagai bukti investasi tunai bukan utang serta menegaskan jumlah investasi yang sesuai dengan proporsi yang disepakati.
- g. Dengan asumsi bank adalah sebagai sleeping partner, maka bank wajib melakukan pengawasan atas pengelolaan usaha dimaksud.
- h. Bank wajib meminta pengelola untuk melaporkan angka basis bagi hasil (share base) berdasarkan laporan keuangan yang tervalidasi dengan baik, termasuk di dalamnya penentuan komponen-komponen biaya yang mengacu kepada standar yang baku, terutama untuk skema profit and loss sharing, untuk menghindari ketidakpastian dalam kontrak yang berpotensi merugikan salah satu pihak.
- i. Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka rescheduling kewajiban yang belum terselesaikan, dalam hal pembiayaan bersifat revenue sharing. (Ascarya, 2012)

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa praktik akad musyarakah dalam pembiayaan properti di BPRS HIK Parahyangan Indramayu berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad ini melibatkan kerjasama antara bank dan nasabah/mitra, di mana keduanya berbagi modal dan keuntungan berdasarkan kesepakatan awal. Pola bagi hasil ditentukan sesuai dengan proporsi modal yang disetor oleh masing-masing pihak, dan keuntungan dibagi secara periodik. Selain itu, standarisasi akad musyarakah di bank ini mencakup perjanjian tertulis yang mengatur hak dan kewajiban setiap pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Analisis praktik akad musyarakah ini memberikan alternatif pembiayaan properti yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah, serta memperkuat kemitraan antara bank dan nasabah dalam berbagi risiko dan keuntungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perjanjian Islam di Indoensia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010)
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007)
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012)
- Gofur, H. ., Ibnudin, I., Syathori, A. ., & Himmawan, D. . (2023). Strategi Pelayanan Prima Frontliner Pada Bank Syariah Indonesia KCP Indramayu Jatibarang. *JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance*, 3(2), 60–70. <https://doi.org/10.31943/jsef.v3i2.40>
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011)
- Jonathan Sarwono, (Yogyakarta, Graha Ilmu 2006)
- Jonathan Sarwono, (Yogyakarta, Graha Ilmu 2006)
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya edisi revisi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).
- Konyaraningrat, ed, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta; Gramedia, 1976)
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indoensia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indoensia*.
- Munjia, M., Kambali, K., & Ali, M. . (2024). Pemahaman Mahasiswa Universitas Wiralodra Tentang Sistem Bagi Hasil Pada Bank Syariah Studi Analisis Tentang Akad Musyarakah Dan Mudharabah. *JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance*, 3(1), 22–30. <https://doi.org/10.31943/jsef.v3i1.36>

- Noviar, Helmi. 2017. "Ekspektasi Rasional: Past, Present, and Future." Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam, <https://doi.org/10.24815/jped.v2i1.6649>
- Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Sudrajat, I. ., Ibnudin, I., & Noviyani, A. . (2023). PERAN PERBANKAN SYARIAH TERADAP PEMBIAYAAN USAHA MIKRO. JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance, 2(2), 80–87. <https://doi.org/10.31943/jsef.v2i2.29>