

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara
Pemilik Tanah Dengan *Developer*
Di Kecamatan Darussalam**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Muhammad Mizan
NIM. 121209375

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
1439 H/2018 M**

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara
Pemilik Tanah Dengan *Developer*
Di Kecamatan Darussalam**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Muhammad Mizan
NIM. 121209375

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
1439 H/2018 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP BAGI HASIL ANTARA
PEMILIK TANAH DENGAN *DEVELOPER* DI KECAMATAN
DARUSSALAM**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

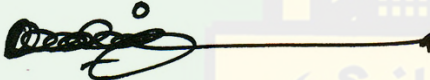
Muhammad Mizan

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121209375

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
NIP. 196207192001121001



Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak
NIDN. 0113067802

A R - R A N I R Y

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP BAGI HASIL ANTARA
PEMILIK TANAH DENGAN *DEVELOPER* DI KECAMATAN
DARUSSALAM**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) Dalam Hukum Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal :

Senin, 30 Juli 2018
17 Dzul Qa'dah 1439 H

Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

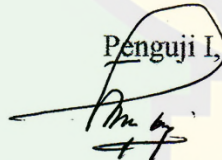


Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
NIP. 196207192001121001



Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak
NIDN. 0113067802

Penguji I,



Dr. Tarmizi M. Jafar, M.Ag
NIP. 196011191990011001

Penguji II,



Dr. Khairani, M.Ag
NIP: 197312242000032001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Muhammad Siddiq, MHL., Ph. D

NIP. 19770303200811015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muhammad Mizan
NIM : 121209375
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

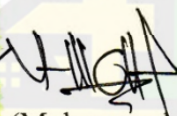
- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 26 Juli 2018
Yang Menyatakan




(Muhammad Mizan)

AR - RANIRY

Nama/NIM : Muhammad Mizan/121209375
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara
Pemilik Tanah dengan Developer di Kecamatan
Darussalam
Tebal Skripsi : 67 lembar
Pembimbing I : Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
Pembimbing II : Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak
Kata Kunci : *Bagi hasil, Developer, Hukum Islam*

ABSTRAK

Pengembang perumahan (developer) adalah badan hukum atau perusahaan yang berkerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. CV Embun salju adalah salah satu perusahaan pengembang (*developer*) yang berinvestasi dan membangun rumah di Gampong Lampeudaya, Kecamatan Darussalam. CV. Embun Salju membuat perjanjian *muḍārabah* dengan Ibu Fatimah Syam dan Ibu Nurrahmi sebagai pemilik tanah. Adapun tujuan penulis adalah untuk mengetahui sistem bagi hasil yang dilakukan oleh CV. Embun Salju dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem bagi hasil tersebut. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan pendekatan empiris, dimana data yang diperoleh bersumber dari wawancara, observasi dan catatan lapangan yang disusun penulis di lokasi penelitian yang tidak dituangkan dalam bentuk angka-angka. Dari hasil penelitian dapat diketahui sistem bagi hasil *muḍārabah* pada pembangunan perumahan di Kecamatan Darussalam antara pemilik tanah dan developer CV Embun Salju adalah 33 berbanding 67. Pemilik tanah mendapatkan 33% dari hasil pembangunan sedangkan developer 67% dengan ketentuan yang telah disepakati bersama. Hukum Islam membolehkan sistem bagi hasil seperti ini agar kedua pihak dapat mengambil manfaat dari pembangunan ini. Para ulama telah sepakat, sistem *muḍārabah* ini dibolehkan. Dasar hukum dari sistem *muḍārabah* ini adalah Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 dan Hadis riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib.

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, semoga dengan Rahmat dan Karunia yang Allah berikan selama ini dapat menambahkan rasa syukur dan taqwa kepada-Nya. Shalawat dan Salam penulis ucapkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat yang telah memberikan contoh suri teladan dalam kehidupan manusia yang telah membawa kita dari alam kebodohan kepada alam yang berilmu pengetahuan.

Syukur *Alhamdulillah* atas izin Allah SWT dan berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil antara Pemilik Tanah dengan Developer di Kecamatan Darussalam”** Dalam penulisan skripsi ini terdapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Maka dengan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan motivasi, meluangkan waktu, bertukar pikiran dan tenaga serta bantuan moril maupun materil khususnya kepada:

1. Teristimewa kepada Ibunda Mariani dan Ayahanda M. Jamal Saad yang telah mendidik, memberikan bimbingan hidup yang baik serta doa yang tiada henti kepada penulis. Buat yang tersayang, Abang Faisal Asri A.Md, kakak Fitriawati S.Pd, dan adik Eliza beserta kepada keluarga besar yang tidak mungkin untuk disebutkan satu persatu. Terima kasih atas doa, dukungan, kasih sayang dan motivasi tiada henti kepada penulis.
2. Bapak Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
3. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Bapak Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag selaku sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, beserta seluruh staf Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

- 
4. Bapak Arifin Abdullah, S.Hi., M.H selaku penasehat akademik yang telah memberi bimbingan dan dukungan sejak penulis memulai pendidikan di UIN Ar-Raniry sampai sekarang.
 5. Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA selaku Pembimbing I dan Bapak Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak selaku pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
 6. Bapak Dr. Tarmizi M. Jafar, M.Ag selaku penguji I dan Ibu Khairani, M.A selaku penguji II.
 7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman hidupnya untuk memacu semangat dan pemikiran penulis kedepan.
 8. Seluruh karyawan/i di Fakultas Syari'ah dan Hukum dan semua teman-teman Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2012 terkhusus unit 6 yang telah seiring bahu seayun langkah dalam menimba ilmu.

Atas semua bantuan yang telah diberikan kepada penulis hanya Allah SWT jualah yang dapat membalasnya. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini terdapat keterbatasan dan kekurangan. Harapan penulis kiranya skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Allah SWT melimpahkan berkat dan Rahmat-Nya kepada mereka atas segala bantuan dan jasa baik yang telah diberikan serta skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Banda Aceh, 30 Juli 2018

Penulis

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َـي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َـو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َـا/ي	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	<i>Ā</i>
◌ِـي	<i>Kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>
◌ُـي	<i>Dammah dan waw</i>	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rauḍah al-atfāl/rauḍatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Lahan Dalam Kecamatan Darussalam.....	47
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : SK Pembimbing
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Kesediaan Memberi Data
- Lampiran 3 : Daftar Wawancara
- Lampiran 4 : Contoh Perjanjian Membangun Rumah Dan Bagi Hasil
- Lampiran 5 : Daftar Riwayat Hidup Penulis



DAFTAR ISI

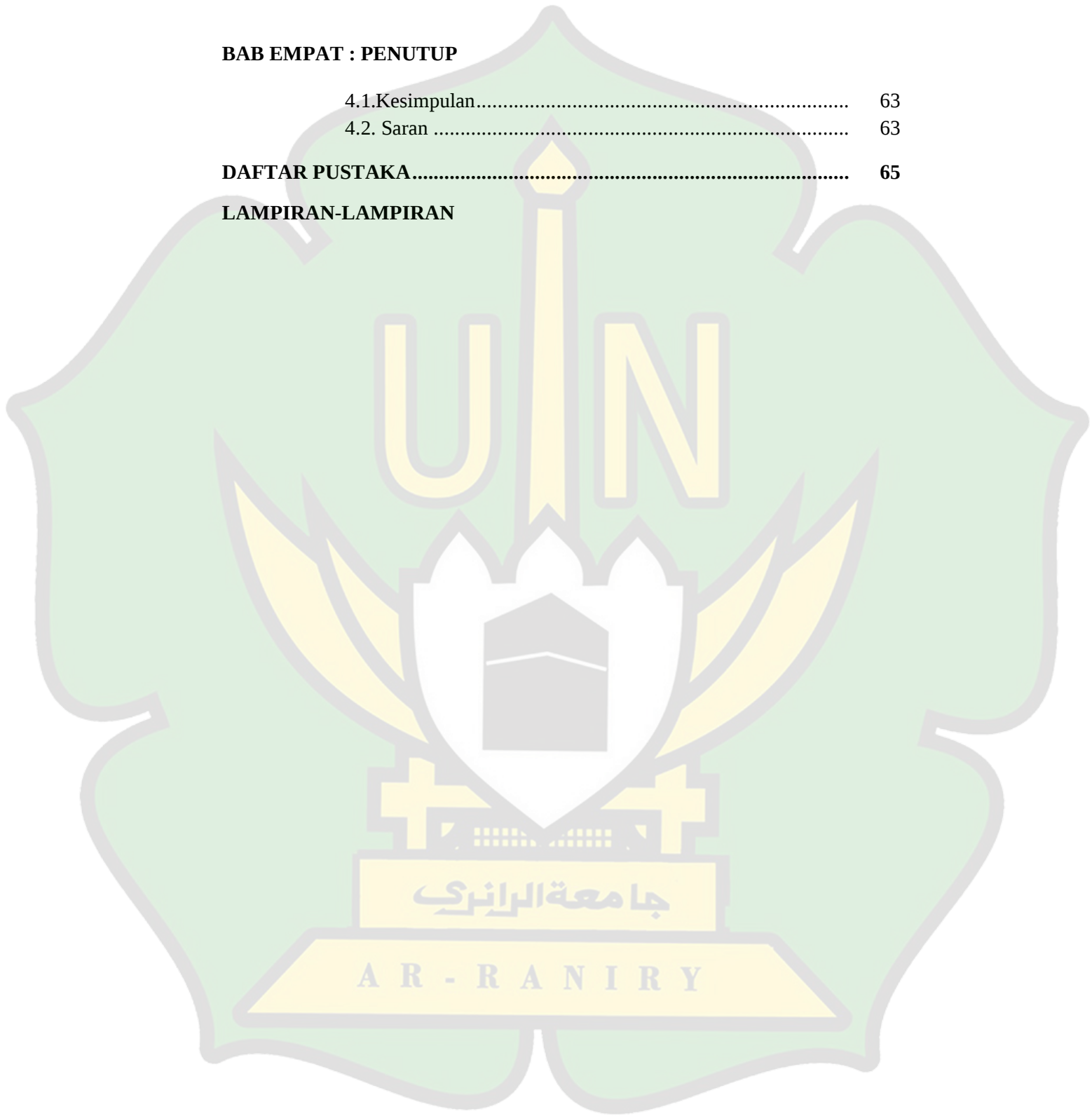
LEMBAR JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB SATU : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Penjelasan Istilah	7
1.5. Kajian Pustaka	11
1.6. Metode Penelitian	14
1.7. Sistematika Pembahasan	18
BAB DUA : LANDASAN TEORITIS BAGI HASIL DAN MUḌĀRABAH	
2.1. Pengertian bagi hasil dan dasar hukumnya	20
2.2. Pengertian <i>muḌārabah</i> dan dasar hukumnya	25
2.3. Rukun dan syarat <i>muḌārabah</i>	32
2.4. Jenis-jenis <i>muḌārabah</i>	35
2.5. Fungsi dan tujuan <i>muḌārabah</i>	36
2.6. Pendapat ulama tentang <i>muḌārabah</i>	38
2.7. Sistem bagi hasil dalam konsep <i>muḌārabah</i>	41
BAB TIGA : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP BAGI HASIL ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DI KECAMATAN DARUSSALAM	
3.1. Gambaran umum lokasi penelitian.....	46
3.2. CV. Embun Salju (<i>Developer</i>).....	50
3.3. Perjanjian Pembangunan Developer	51
3.4. Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dan <i>Developer</i> .	53
3.5. Ketentuan Hukum Islam terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dengan Developer	56

BAB EMPAT : PENUTUP

4.1.Kesimpulan.....	63
4.2. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA.....	65
----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Allah menciptakan manusia sebagai makhluk yang berinteraksi sosial dan saling membutuhkan satu sama lainnya. Ada yang memiliki kelebihan harta namun tidak memiliki waktu dan keahlian dalam mengelola dan mengembangkannya, di sisi lain ada yang memiliki *skill* kemampuan namun tidak memiliki modal. Dengan berkumpulnya dua jenis orang ini diharapkan dapat saling melengkapi dan mempermudah pengembangan harta dan kemampuan tersebut. Untuk itulah Islam memperbolehkan syarikat dalam usaha diantaranya adalah *muḍārabah* (bagi hasil).

Dalam Islam bagi hasil dikenal dengan istilah *muḍārabah*, pada umumnya kata *muḍārabah* berasal dari kata *ḍārb*, yang berarti memukul atau berjalan. Pengertian dari memukul atau berjalan diatas yang maksudnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usahanya.¹

Sedangkan pengertian *muḍārabah* yang secara istilah adalah suatu akad kerja sama untuk suatu usaha antara dua belah pihak dimana pihak yang pertama (*ṣāhibul māl*) menyediakan seluruh modalnya dan sedangkan pihak yang lain

¹ Muhammad, *Manajemen pembiayaan bank syari'ah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN), 2005, hlm. 102.

menjadi pengelolaanya.² Keuntungan dari usahanya tersebut secara *muḍārabah* akan dibagi hasilnya menurut kesepakatan yang telah disepakati pada perjanjian awal, dan apabila usaha tersebut mengalami kerugian maka kerugian tersebut akan ditanggung oleh pihak pemodal selama kerugian tersebut bukan disebabkan kelalaian pengelola modal. Dan jika kerugian tersebut disebabkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola modal, maka pengelola modal yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang telah dialaminya.³

Pada hakikatnya pengertian dari *muḍārabah* adalah akad perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan kerja sama usaha. Satu pihak akan menempatkan modal sebesar 100% yang disebut dengan *ṣāhibul māl*, dan pihak lainnya sebagai pengelola usaha, disebut dengan *muḍārib*.⁴

Muḍārabah adalah salah satu akad kerja sama kemitraan berdasarkan prinsip berbagi untung dan rugi (*profit and loss sharing principle*), dilakukan sekurang-kurangnya oleh dua pihak, dimana yang pertama memiliki dan menyediakan modal, disebut *ṣāhibul māl*, sedangkan yang kedua memiliki keahlian dan bertanggung jawab atas pengelolaan dana / manajemen usaha halal tertentu, disebut *mudharib*.⁵

Landasan hukum yang membolehkan melakukan *muḍārabah* (bagi hasil) diantaranya yaitu, Al-Quran surat Al-Muzammil ayat 20:

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank syari'ah: dari teori ke praktik*. (Jakarta: Gema Insani Press). 2001, hlm. 95

³ Makhalul ilmi SM, *Teori dan praktik lembaga mikro keuangan syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2002), hlm. 32.

⁴ Ismail. *Perbankan syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) .hlm. 83.

⁵ Makhalul ilmi SM. *Teori dan praktik lembaga mikro keuangan syari'ah...*, hlm. 32.

...وَأَخْرُوجَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ...

Artinya: "...dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT..." (al-Muzzammil: 20)

Ayat-ayat yang senada masih banyak yang terdapat dalam al-Qur'an yang dipandang oleh para fuqaha sebagai basis dari yang diperbolehkannya *muḍārabah*. Kandungan ayat-ayat di atas mencakup usaha *muḍārabah* karena *muḍārabah* dilaksanakan dengan berjalan-jalan di muka bumi dan ia merupakan salah satu bentuk mencari keutamaan Allah.⁶

Pada zaman modern ini kegiatan bagi hasil tidak hanya dilakukan di bidang perkebunan atau pesawahan saja, tetapi sudah banyak dilakukan di bidang-bidang lain misalnya seperti bagi hasil di bidang *developer property* salah satunya di bidang perumahan. Ini dilakukan karena seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka pengembangan dari sektor properti akan semakin pesat dan sangat beragam. Bisnis *developer property* juga mampu mengangkut bisnis-bisnis lainnya yang juga terlibat mendukung bisnis *developer*. Kurang lebih ada 104 bisnis yang bisa bersinergi dengan bisnis properti.⁷

Rumah mempunyai banyak fungsi, dan paling utama adalah sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Properti khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) konsumen, di samping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari properti dan *real estate* yang satu ini.

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank syari'ah: dari teori ke praktik...*, hlm. 95.

⁷ Supriyadi Amir, *Menjadi Miliader Dari Bisnis Properti*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), hlm. 86.

Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah tempat ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari hujan dan terik matahari.

Dengan melihat kondisi seperti ini mendorong para *developer* untuk melebarkan sayapnya di bidang perumahan. Maka tidak heran jika kita lihat akhir-akhir ini bisnis di bidang perumahan semakin banyak, banyak perusahaan yang muncul dengan memberikan fasilitas-fasilitas yang berbagai macam dalam menawarkan produknya. Perkembangan bisnis perumahan tidak hanya terjadi di kota-kota besar saja akan tetapi sudah meluas di kota-kota kecil bahkan sudah masuk keperdesaan.

Kecamatan Darussalam merupakan salah satu kecamatan yang menjadi sasaran para *developer* saat ini untuk menjalankan bisnisnya di bidang properti, itu disebabkan di kecamatan Darussalam masih banyak terdapat lahan yang kosong yang cocok untuk didirikan perumahan *real estate*. Disamping itu juga karena letaknya yang strategis karena berdekatan dengan dua kampus ternama di Aceh. Di kecamatan Darussalam terdapat beberapa desa yang dibangun perumahan *real estate* oleh *developer*, ada yang lahannya langsung dibeli oleh *developer* untuk dibangun perumahan ada juga yang menggunakan sistem bagi hasil atau dalam *fiqh mu'amalah* dikenal dengan sistem *muḍārabah* seperti di desa Lampeudaya dan desa Suleu, di dua desa tersebut sudah banyak terdapat perumahan-perumahan yang dibangun oleh para *developer*. Disini *developer* tidak memiliki modal berupa tanah, dia hanya memiliki modal uang dan keahlian, oleh karena itu para *developer* mencari mitra kerja yaitu warga-warga yang memiliki

lahan yang kosong dan strategis untuk pembangunan rumah *real estate*. Maka terjadilah kerja sama antara pemilik tanah dengan *developer*, dan keuntungannya akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Hal yang perlu diperhatikan dalam kerjasama lahan ini diantaranya adalah prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud disini adalah pelaksanaan kerjasama dengan menerapkan prinsip proporsional, siapa yang menanggung resiko paling besar dialah yang mendapatkan bagian paling banyak.

Sebenarnya menghitung besaran bagi hasil atau *nisbah* proyek harus dengan detil dengan memperhatikan besaran keterlibatan aset atau modal para pihak dalam proyek, supaya bagi hasilnya memenuhi prinsip-prinsip keadilan. Besarnya bagian pemilik lahan bisa dilihat dengan membandingkan persentase harga tanah dengan RAB proyek. Sehingga semakin tinggi harga tanah semakin besar pula bagian pemilik lahan, demikian pula sebaliknya.

Akan tetapi kebanyakan *developer* tidak menghitung dengan sistem tersebut karena terlalu rumit sedangkan pemilik lahan pada umumnya tidak mau mendengarkan yang rumit-rumit, walaupun untuk keperluan internal atau pembuatan Studi Kelayakan Proyek memerlukan perhitungan detil. Sehingga sistem tersebut disederhanakan dengan menawarkan pilihan-pilihan besarnya bagi hasil kepada pemilik lahan, seperti 80:20, 70:30, 60:40, 50:50 atau sebaliknya. Sebagai contoh jika *developer* menawarkan pola bagi hasil 70:30 kepada pemilik lahan, maka bagian pemilik lahan adalah tigapuluh persen dari laba bersih proyek.

Jika harga tanah lebih kecil dari harga bangunan atau lokasi hanya cocok dibangun Rumah Sederhana Sehat (RSH) porsi bagi hasilnya yang lebih cocok

adalah 80:20 untuk *developer*. Demikian juga jika harga tanah mendekati harga bangunan permeternya sang *developer* bisa menawarkan bagi hasil dengan sistem 60:40 bagi *developer*. Sedangkan kalau harga tanah sama atau lebih besar jika dibandingkan dengan harga bangunan maka bagi hasil yang pantas adalah 50:50 atau dengan kesepakatan lain.⁸

Bagi hasil yang terjadi di kecamatan Darussalam antara pemilik tanah dengan *developer* berbeda-beda diantaranya adalah 1:3 dan 1:4. Disini menurut penulis dikhawatirkan adanya ketidakadilan dalam penerapan bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer*, karena porsi yang didapatkan oleh pemilik tanah terlalu sedikit yang seharusnya bisa dibagi menjadi 1:2 untuk *developer* atau 2:3, ini disebabkan karena tanah tersebut jika dijual diprediksikan mempunyai harga jual yang tidak terlalu rendah.

Berdasarkan uraian diatas maka, penulis tertarik untuk meneliti mengenai permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dengan *Developer* Di Kecamatan Darussalam”**

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dalam hal ini penulis merumuskan beberapa permasalahan, yakni:

1. Bagaimana sistem bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer* di kecamatan Darussalam?

⁸ www.asriman.com.htm_ Begini Cara Kerjasama Lahan untuk Developer, diakses pada tanggal 24 maret 2016.

2. Bagaimana penerapan bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer* di kecamatan Darussalam ditinjau menurut hukum Islam?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer*.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerapan bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer* di kecamatan Darussalam.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, maka diperlukan suatu penjelasan, beberapa istilah diantaranya.

1.4.1 Hukum Islam

Hukum adalah peraturan-peraturan atau seperangkat norma yang mengatur tentang tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat, baik peraturan atau kenyataan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat maupun yang dibuat dengan cara tertentu dan ditegakkan oleh pemerintah atau badan yang berkewajiban dalam sebuah negara untuk mengatur ketertiban dalam masyarakat.⁹

Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam, baik berupa ayat Al-Qur'an, hadis Nabi

⁹ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Pt.Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 42-43.

SAW, pendapat sahabat dan tabi'in, maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat Islam.¹⁰

Istilah hukum Islam telah dimasukkan ke dalam Bahasa Indonesia sebagai terjemahan dari *fiqh* Islam atau *syari'at* Islam. Hukum Islam adalah hukum yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atas nash Al-Qur'an maupun hadis untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal dan relevan zaman (waktu) dan *makan* (ruang) manusia.¹¹ Hasbi Al-Shiddieqy mendefinisikan hukum Islam adalah segala sesuatu yang disyari'atkan dengan Al-Qur'an ataupun dengan sunnah rasul baik sabdanya, perbuatannya, ataupun *taqrir*-nya. Hal ini melengkapi *ushuluddin* (pokok-pokok agama sebagaimana melengkapi masalah-masalah akhlak dan hubungan manusia dan melengkapi pula apa yang menjadi tujuan hidup untuk memperoleh puncak ketinggian dan jalan-jalan yang harus ditempuh untuk itu dan tujuan penghabisan dari hidup ini).¹²

Jadi, pengertian hukum Islam adalah peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur'an dan hadist.

1.4.2 Bagi Hasil

Bagi hasil menurut terminologi asing (Inggris) dikenal dengan *profit sharing*. *Profit sharing* dalam kamus ekonomi diartikan sebagai pembagian laba. Pada mekanisme lembaga keuangan syari'ah, pendapatan bagi hasil ini berlaku untuk produk-produk penyertaan, baik penyertaan secara menyeluruh

¹⁰ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 575.

¹¹ Said Aqil Husin Dan Al-Munawwarah, *Hukum Islam Dan Pluralitas Sosial*, cet. 2, (Jakarta: penamadani, 2005), hlm. 6.

¹² Hasbi Al-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, (Jakarta: bulan bintang, 1975), hlm. 31.

(*muḍārabah*) maupun sebagian-sebagian (*musyārahah*). Pihak-pihak yang terlibat dalam kepentingan bisnis yang disebutkan tadi, harus melakukan *transparansi* dan kemitraan secara baik dan *ideal*. Sebab semua pemasukan dan pengeluaran rutin yang berkaitan dengan bisnis penyertaan, bukan untuk kepentingan pribadi yang menjalankan usaha.¹³

Sistem bagi hasil merupakan sistem dimana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih.¹⁴

Jadi, secara sederhana bagi hasil dapat diartikan sebagai suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil dari usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana.

1.4.3 *Developer*

Istilah *Developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun, ahli pembangunan atau pembangun perumahan.¹⁵

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3) disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara

¹³ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syari'ah...*, hlm. 18-19.

¹⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm. 67.

¹⁵ John M Echlos dan Hassan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 1990), hlm. 179.

Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *developer* itu adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. *Developer* sendiri dapat dibagi 2 (dua) yakni *developer* perumahan bersubsidi dan *developer* perumahan biasa. *Developer* perumahan bersubsidi adalah *developer* yang menerima bantuan subsidi, artinya standar harga perumahan yang diberikan terjangkau, dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah. Hal ini dilakukan pemerintah agar dalam pelaksanaan pembangunan sosial dapat merata dan setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal.¹⁶

Jadi pengertian *developer* dalam pembahasan skripsi ini adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dengan melakukan sistem kerjasama dengan para pemilik tanah dengan ketentuan keuntungan dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.

1.4.4 *Muḍārabah*

Kata *muḍārabah* berasal dari kata *ḍārb*, yang berarti memukul atau berjalan. Pengertian dari memukul atau berjalan diatas yang maksudnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usahanya.¹⁷ *Muḍārabah* secara istilah adalah salah satu akad kerja sama kemitraan berdasarkan prinsip berbagi untung dan rugi (*profit and loss sharing principle*),

¹⁶ <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-developer-definisi-hak.html>, diakses pada tanggal 24 maret 2016.

¹⁷ Muhammad, *Manajemen pembiayaan bank syari'ah...*, hlm. 102.

dilakukan sekurang-kurangnya oleh dua pihak, dimana yang pertama memiliki dan menyediakan modal, disebut *ṣāhibul māl*, sedangkan yang kedua memiliki keahlian dan bertanggung jawab atas pengelolaan dana/menejemen usaha halal tertentu, disebut *muḍharib*.¹⁸

Jadi, pengertian *muḍārabah* secara sederhana adalah suatu akad kerja sama untuk suatu usaha tertentu antara dua belah pihak atau lebih dimana pihak yang pertama (*ṣāhibul māl*) menyerahkan modalnya kepada pihak kedua (*muḍharib*) untuk dikelola.

1.5.Kajian Pustaka

Sepanjang penulis ketahui, bahwasanya hasil-hasil penelitian atau pembahasan yang sudah pernah dilakukan terdahulu belum ada pembahasan mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dengan *developer* di kecamatan Darussalam (analisis berdasarkan konsep *muḍārabah*), akan tetapi kemungkinan ada yang serupa mengenai pembahasan bagi hasil ataupun *muḍārabah*. Namun demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Adapun dari beberapa penelitian atau tulisan yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis lakukan di antaranya, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Rafiqah Rahmah, Ar, dengan judul Implementasi Bagi Hasil Pada Bisnis Kuliner Ayam Lepas Banda Aceh (Analisis berdasarkan konsep *muḍārabah*). Tulisan ini secara umum membahas tentang penerapan bagi hasil yang digunakan

¹⁸ Makhalul ilmi SM. *Teori dan praktik lembaga mikro keuangan syari'ah...*, hlm. 32.

oleh manajemen restoran siap saji ayam lepas merupakan sistem bagi hasil *muḍārabah*., yang lebih cenderung kepada implementasi *mudhrabah muqayyadah*. Dalam hal ini, para investor menyerahkan modal usahanya kepada manajemen ayam lepas dengan pengelolaan manajemen tersebut. Disini para investor menyadari sepenuhnya risiko bisnis yang akan terjadi.

Secara teori syarat dan rukun *muḍārabah* yang ada pada restoran siap saji ayam lepas sudah sesuai dengan fiqh mu'amalah, namun dalam praktek penulis karya ilmiah ini tidak mendapatkan data yang valid dari pihak manajemen dan para investor, dengan alasan hal tersebut merupakan salah satu rahasia pihak manajemen pada restoran siap saji ayam lepas.

Sistem perhitungan dan pembagian keuntungan yang dilakukan pihak manajemen restoran siap saji ayam lepas dilakukan menurut kesepakatan bersama yang tertara dalam kontrak perjanjian. Perhitungan keuntungannya yaitu keuntungan bersih yang diperoleh dari kegiatan restoran siap saji ayam lepas dikurangi dengan biaya operasional serta dikurangi pajak restoran siap saji ayam lepas dan uang sewa lahan. Bagi hasil yang didapat masing-masing investor dibagi sesuai hasil negosiasi yang dicantumkan dalam kontrak kerja sama berdasarkan besar kecilnya modal yang diinvest sesuai dengan masing-masing gerai yang di invest.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Jumaidi Jauhari, dengan judul Analisis Pembiayaan *Muḍārabah* untuk Usaha Mikro Pada Baitul Qiradh Abu Indrapuri dan Bagi Hasilnya (Tinjauan Fiqh Mu'amalah). Tulisan ini secara umum membahas tentang pemberian pembiayaan *muḍārabah* pada BQ Abu

Indrapuri dianalisis dengan penilaian kelayakan yang meliputi kemauan atau niat untuk membayar, analisis jaminan atau analisis resiko. Secara konsep pembiayaan *muḍārabah* pada BQ Abu Indrapuri telah sesuai dengan konsep *muḍārabah* dalam perbankan syari'ah yang mana sebuah lembaga keuangan yang menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, tanpa melakukan tindakan-tindakan yang menyulitkan satu pihak atau yang merugikan nasabah, sedangkan mekanisme dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah meliputi tahap seleksi form pembiayaan, tahap survei nasabah dan analisis pembiayaan, tahap keputusan persetujuan atas penolakan permohonan pembiayaan, tahap pengikatan jaminan, pengikatan akad, tahap pencairan pinjaman, tahap pengawasan pinjaman serta tahap pelunasan pembiayaan.

Dalam membahas skripsi ini penulis merujuk kepada buku-buku yang berkaitan dengan karya ilmiah ini seperti buku: Pengantar Hukum Islam, Fiqh Sunnah, Bidayatul Mujtahid, Fiqh Empat Mazhab, Fiqh Muamalah, dan buku-buku lain.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Metode penelitian

Metode dapat diartikan sebagai suatu cara atau teknik yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian adalah upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.¹⁹

¹⁹ Mardalis, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksar, 2006), hlm. 24.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Bogdan dan Taylor mengemukakan bahwa metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.²⁰

Sebuah keberhasilan penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut. Data yang dihasilkan dari pemakaian metode penelitian akan membantu penulis dalam menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan nantinya. Secara tegas dapat dinyatakan bahwa penggunaan metodologi penelitian akan sangat mempengaruhi kualitas sebuah penelitian yang dihasilkan. Untuk mencapai tujuan penelitian penulis menggunakan beberapa hal yaitu:

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian karya ilmiah, metode dan pendekatan penelitian merupakan hal yang sangat penting. Sehingga dengan adanya sebuah metode dan pendekatan, penulis mampu mendapatkan data yang akurat dan akan jadi sebuah penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, penelitian ini menggunakan pendekatan empiris, yaitu pendekatan yang penulis lakukan dengan melihat dan mengkaji sudut pandang yang terjadi dalam masyarakat.

²⁰ Lexy J. Maleong, M. A, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Remaja Rosda Karya, 2004), hlm. 5.

1.6.3 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah deskriptif analisis yaitu suatu metode yang bertujuan membuat gambaran yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang ingin diketahui.²¹

1.6.4 Populasi dan sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.²² Dalam penelitian ini populasi adalah semua developer yang melakukan pengembangan dalam bidang perumahan yang ada dalam kecamatan Darussalam, Aceh Besar.

2. Sampel

Sampel adalah contoh yang mewakili dari populasi dan cermin dari keseluruhan objek yang diteliti. Penelitian ini menggunakan teknik simple random sampling yaitu teknik untuk mendapatkan sampel yang langsung dilakukan pada unit sampling. Maka setiap unit sampling sebagai unsur populasi yang terkecil memperoleh peluang yang sama untuk menjadi sampel atau untuk mewakili populasinya. sampel dalam penelitian ini adalah CV. Embun Salju.

Penelitian ini mengambil sampel CV. Embun Salju karena sampel merupakan developer yang paling banyak melakukan pengembangan perumahan

²¹ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*. (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 90

dalam wilayah kecamatan Darussalam Aceh Besar. Disamping itu pengambilan sampel CV. Embun Salju juga dikarenakan hanya CV.Embun Salju yang bersedia memberikan informasi dan data yang berhubungan dengan penelitian.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah suatu tempat yang dipilih sebagai tempat yang ingin diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian karya ilmiah. Adapun dalam penelitian karya ilmiah ini lokasi penelitian adalah perumahan yang terdapat di Desa Lampeudaya, kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.

1.6.6 Metode Penggumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian, baik data primer maupun data skunder, penelitian menggunakan metode *library research* (penelitian kepustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan).

1.6.6.1 Penelitian kepustakaan (*library research*)

Library research yaitu penelitian dengan menelaah dan membaca kitab-kitab atau buku-buku yang berkaitan dengan topik pembahasan. Kemudian dikategorisasikan sesuai data yang terpakai untuk menuntaskan karya ilmiah ini sehingga mendapatkan hasil yang valid. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari buku Fiqh Muamalah karangan Helmi Karim, Teori dan praktik lembaga mikro keuangan syari'ah karangan Makhalul ilmi SM, Bank syari'ah: dari teori ke praktik karangan Muhammad syafi'i Antonio, Manajemen pembiayaan bank syari'ah karangan Muhammad. Fiqh Sunnah karangan Sayyid

Sabiq, Bidayatul Mujtahid karangan Ibnu Rusy, *Fiqhu Islam Wa Adillatuhu* karangan Wahbah Zuhaili. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan literatur-literatur pendukung lainnya, seperti artike-artikel, media internet yang berkaitan dengan objek kajian. Sedangkan data sekunder yaitu informasi dan keterangan yang diperoleh dari pemilik tanah.

1.6.6.2 Penelitian lapangan (*field research*)

field research adalah pengumpulan data primer dan merupakan suatu penelitian lapangan yang penelitian lakukan secara langsung dengan mendatangi pemilik tanah atau *developer* yang bersangkutan. Dengan penelitian ini diharapkan akan memperoleh data yang valid dan akurat.

1.6.7 Teknik Pengumpulan Data

1.6.7.1 Wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) merupakan suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan cara bertanya langsung kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang akan diteliti atau di kaji.²³ Wawancara dilakukan dengan cara bertanya langsung kepada pemilik tanah dan *developer* yang bersangkutan.

1.6.7.2 Observasi

Sutrisno Hadi mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan

²³ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.²⁴

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan terhadap fenomena yang terjadi di luar yang ditulis secara sistematis. Dalam hal ini penulis akan melakukan observasi di Perumahan yang terletak di kecamatan Darussalam guna mengetahui bagaimana praktek bagi hasil yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan *developer*.

1.6.5 Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini yaitu alat perekam dan alat tulis untuk mencatat hasil wawancara dengan para informan serta data/keterangan yang berkaitan dengan topik pembahasan.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam penelitian ini, penulis menjabarkan karya ilmiah ini dalam empat bab, yang terdiri dari:

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

²⁴ Sugiyono, *Metodelogi Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 203.

Bab dua merupakan pembahasan teoritis yang memaparkan tentang konsep bagi hasil, pengertian dan landasan hukum bagi hasil, selanjutnya mengenai *muḍārabah* yang mencakup tentang pengertian *muḍārabah* dan landasan hukumnya, rukun, syarat dan jenis-jenis *muḍārabah*, fungsi dan tujuan *muḍārabah*, pendapat ulama tentang *muḍārabah*, dan sistem bagi hasil dalam konsep *muḍārabah*.

Bab tiga merupakan bab inti yang membahas tentang inti pembahasan yang diangkat sehingga bisa memberi atau menghasilkan jawaban, yang meliputi gambaran umum lokasi penelitian perumahan di kecamatan Darussalam dan sistem bagi hasil *developer*, Sistem operasional bagi hasil antara pemilik tanah dengan *developer* di kecamatan Darussalam, penerapan bagi hasil antara pemilik tanah dengan *Developer* yang terjadi di kecamatan Darussalam, tinjauan hukum Islam terhadap bagi hasil antara pemilik tanah dengan *Developer* di kecamatan Darussalam.

Bab empat merupakan bab yang terakhir dari kajian skripsi ini yang akan dipaparkan kesimpulan serta saran-saran yang dianggap perlu.

BAB DUA

BAGI HASIL DAN *MUDĀRABAH*

2.1. Pengertian Bagi Hasil dan Dasar Hukumnya

2.1.1. Pengertian Bagi Hasil

Bagi hasil menurut terminologi asing (Inggris) dikenal dengan *profit sharing*. *Profit sharing* dalam kamus ekonomi diartikan sebagai pembagian laba. Pada mekanisme lembaga keuangan syari'ah, pendapatan bagi hasil ini berlaku untuk produk-produk penyertaan, baik penyertaan secara menyeluruh (*mudārabah*) maupun sebagian-sebagian (*musyārah*). Pihak-pihak yang terlibat dalam kepentingan bisnis yang disebutkan tadi, harus melakukan transparansi dan kemitraan secara baik dan ideal. Sebab semua pemasukan dan pengeluaran rutin yang berkaitan dengan bisnis penyertaan, bukan untuk kepentingan pribadi yang menjalankan usaha.¹

Bagi hasil adalah pelaksanaan suatu perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Dalam usaha tersebut dijanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih yang melakukan kerja sama. Dalam aturan syari'ah, yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha harus ditentukan terlebih dahulu pada awal

¹ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syari'ah*, (yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 18-19.

terjadinya kontrak (akad). Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai kesepakatan bersama dan harus terjadi dengan adanya kerelaan (*an-tarāḍin*) dari masing-masing pihak serta tanpa adanya unsur paksaan.²

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa bagi hasil merupakan sistem dimana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih.

2.1.2. Jenis-Jenis Bagi Hasil

Pada dasarnya bagi hasil banyak jenisnya, namun secara umum bagi hasil dalam perbankan syari'ah dapat dilakukan dalam empat akad utama yaitu *musyārahah*, *muḍārabah*, *musāqah* dan *muzāra'ah*. Tapi yang paling sering digunakan adalah akad *musyārahah* dan *muḍārabah*. Sedangkan *musāqah* dan *muzāra'ah* digunakan khusus untuk *plantation financing* (pembiayaan pertanian).³ Adapun pembahasan mengenai *musyārahah* dan *muḍārabah* sebagai berikut:

2.1.2.1. Musyārahah

Musyārahah atau *syirkah* secara bahasa berasal dari bahasa Arab berasal dari kata *شرك - يشرك* (*syarika-yasyraku*) yang artinya bersekutu atau berserikat.⁴

² R. Saija Dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia* Ed.1 Cet. 1(Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 116.

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari teori ke praktik*. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 90.

⁴ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: PT. Hidakarya Agung,1990), hlm.192.

Musyārahah atau *syirkah* bermakna *ikhtilath* (pencampuran). Para ahli fiqih mendefinisikan sebagai akad antara dua orang yang berserikat dalam modal dan keuntungan.⁵

Musyārahah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak sama-sama memberikan kontribusi dana atau modal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan di kontrak.⁶

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *Musyārahah* itu adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak sama-sama menyertakan modal dan sama-sama mengelolanya, dengan kesepakatan keuntungan dan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal.

2.1.2.2. *Muḍārabah*

Secara singkat pengertian *muḍārabah* adalah salah satu bentuk kerja sama dalam lapangan ekonomi, yang biasa juga disebut dengan *qiraḍ* yang memiliki arti *al-qat'u* (potongan).⁷ Sementara *muḍārabah* menurut syar'i adalah akad yang mengharuskan seseorang yang memiliki harta atau modal memberikan modalnya kepada *muḍārib* atau seorang pekerja untuk dikelola, sedangkan keuntungan dibagi dua.⁸

⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 484.

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari teori ke praktik...*, hlm 90.

⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 11.

⁸ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 246.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa *muḍārabah* itu adalah suatu akad kerja sama untuk suatu usaha tertentu antara dua belah pihak atau lebih dimana pihak yang pertama (*ṣāhibul māl*) menyerahkan modalnya kepada pihak kedua (*muḍārib*) untuk dikelola, dan keuntungannya dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.

2.1.3. Dasar Hukum Bagi Hasil

a. Al-qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ
أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: “...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 saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini...”(Shad: 24)

Sebenarnya ayat diatas tidak membahas secara khusus tentang bagi hasil, namun ayat diatas merujuk pada dibolehkannya praktik akad *musyārah*. Dimana akad *musyārah* tersebut termasuk ke dalam bagian bagi hasil. Lafadz “*al-khula ʿa*” dalam ayat ini bisa diartikan saling bersekutu/*partnership*, bersekutu dalam konteks ini adalah kerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan sebuah usaha perniagaan. Berdasarkan pemahaman ini, jelas sekali bahwa pembiayaan *musyārah* mendapatkan legalitas dari syariah.

...فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ....

Artinya: "...Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu..." (An-nisa:12)

Ayat ini menurut para ahli fiqh membahas tentang perserikatan harta dalam pembagian harta warisan.⁹ Menurut Imam 'Ala al-Din 'Ali bin Muhammad bin Ibrahim Al-Baghdady, para ulama sepakat bahwa berserikat (*musyārahah*) dalam masalah warisan itu diperbolehkan.¹⁰ Dan ayat ini bisa dijadikan sebagai landasan hukum bagi hasil karena *musyārahah* itu termasuk dalam bagian bagi hasil.

b. Hadist

حدثنا محمد بن سليمان المصيصي حدثنا محمد بن الزبرقان عن أبي حيان التميمي عن أبيه عن أبي هريرة رفعه قال إن الله يقول أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينهما (رواه أبو داود)

Artinya: "Telah berkata kepada kami Muhammad Ibnu Sulaiman dari Muhammad Ibnu Al-Zabraqani dari Abu Hayyan At-Taimi dari ayahnya dari Abu Hurairah "Nabi Saw. Bersabda : "Allah berfirman, "saya adalah pihak ketiga dari dua orang yang berkonsi selama salah satunya tidak berkhianat. Jika ia berkhianat maka saya keluar dari kongsi dengan keduanya." (HR. Abu Daud).

Maksud dari hadis di atas adalah bahwa Allah Swt. Akan menurunkan barakah pada mereka, memberi pengawasan dan pertolongan kepada mereka dan

⁹ Yusuf Al-Qardhawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, (Terj. Mu'alam Hamidy), (Surabaya:Bina Ilmu, 1993), hlm. 73.

¹⁰ Imam 'Ala Al-Din 'Ali Bin Muhammad Bin Ibrahim Al-Baghdady, *Tafsir Al-Khazin*, Juz 2, (Beirut: Dar Al Kutud Al-Ilmiah, Libanon,1995), hlm.29

¹¹ Imam Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, (Mesir: Musthafa Al-Baby Al-Halaby, 1992), hlm. 122.

mengurus terpeliharanya atas harta mereka selama dalam perkongsian itu tidak ada penghianatan, tetapi apabila ada pengkhianatan, maka Allah Swt. Akan mencabut barakah dari dari harta tersebut.¹²

عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال : اردت الخروج الي خيبر فأتيت النَّبِيَّ صَلَّى الله عليه وسلّم فقال: إذا أتيت وكيلى بخيبر فخذ منه خمسة عشر وسقا (رواه أبو داود)¹³

Artinya: “Jabir bin Abdullah r.a berkata: aku akan keluar menuju Khaibar, lalu aku menghadap Nabi Saw. Dan beliau bersabda: “jika engkau menemui wakilku di Khaibar, ambillah 15 wasaq.” (HR. Abu Daud).

2.2. Pengertian *Muḍārabah* dan Dasar Hukumnya

2.2.1. Pengertian *Muḍārabah*

Muḍārabah berasal dari kata *ḍarb*, pada kalimat *al-ḍarb fil arḍ*, yakni berpergian untuk urusan dagang.¹⁴

Muḍārabah adalah salah satu bentuk kerjasama antara pemilik modal dan seseorang yang ahli dalam berdagang. Istilah *muḍārabah* dikemukakan oleh ulama Irak, sedangkan ulama Hijaz menyebutnya dengan istilah *qiraḍ*.¹⁵

Muḍārabah disebut juga dengan *qiraḍ*. Yang mana, kata *qiraḍ* berasal dari kata *al-qarḍ* yang artinya *al-qaṭ'u* (pemotongan) karena orang yang memiliki harta memotong (mengambil) sebagian hartanya untuk diperdagangkan dan mengambil sebagian dari keuntungannya. Selain itu, *muḍārabah* juga disebut

¹² *Ibid...*, hlm. 1833.

¹³ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Marram*, (Terj. Khalifaturrahman dan Haeruddin) Cet.1, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 377.

¹⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 11.

¹⁵ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 1196.

mu'āmalah, yang maksudnya adalah akad antara dua pihak yang mengharuskan salah satu dari keduanya untuk menyerahkan sejumlah uang kepada yang lain untuk dipergadangkan, dengan ketentuan keuntungannya dibagi sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya.¹⁶ Atau diambil dari kata *al-muqāradah* yang artinya adalah sama rata, karena kedua belah pihak yang mengadakan akad statusnya sama dalam memperoleh keuntungan, atau karena kekayaan berasal dari pemilik modal, sementara pekerjaan ditangani oleh pengusaha.¹⁷

Ulama fikih mendefinisikan *muḍārabah* atau *qiraḍ* dengan, “pemilik modal menyerahkan modalnya kepada pekerja (pedagang) untuk diperdagangkan, sedangkan keuntungan dagang itu dibagi menurut kesepakatan bersama.” Apabila terjadi kerugian dalam perdagangan tersebut, kerugian ini ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal. Definisi ini menunjukkan bahwa yang diserahkan kepada pekerja (ahli dagang) tersebut adalah berbentuk modal, bukan manfaat seperti penyewaan rumah.¹⁸

Muḍārabah atau *qiraḍ* menurut syara' adalah penanaman sejumlah modal oleh pemilik kekayaan kepada seseorang (pengusaha) untuk kepentingan bisnis di bidang perdagangan, dan laba yang diperoleh menjadi milik bersama diantara mereka.¹⁹

Sedangkan pengertian *muḍārabah* menurut Imam Hanafi, Imam Maliki, Imam Syafi'i, dan Imam Hambali adalah sebagai berikut:

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Abdurrahim Dan Masrukhin) jilid 5, (Cakrawala Publishing, 2009), hlm.275.

¹⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*..., hlm. 189.

¹⁸ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4,...hlm. 1196.

¹⁹ Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*...,hlm. 189.

1. Imam Hanafi

Muḍārabah adalah persekutuan dalam hal pemberian modal dari pihak pemilik modal kepada penerima modal untuk dikelola agar memperoleh keuntungan.²⁰

2. Imam Maliki

Muḍārabah atau *qiraḍ* adalah akad perjanjian perwakilan dari pihak pemilik modal kepada pengelola untuk meniagakan secara khusus pada emas dan perak yang telah dicetak dengan cetakan yang sah untuk tukar menukar kebutuhan hidup. Pemilik modal dengan segera memberikan kepada pihak penerima modal yang ia kehendaki untuk diniagakan.²¹

3. Imam Syafi'i

Menurut imam syafi'i *muḍārabah* atau *qiraḍ* adalah suatu perjanjian kerjasama yang menghendaki seseorang yang menyerahkan modal kepada orang lain agar ia melakukan niaga dengannya dan masing-masing pihak akan memperoleh keuntungan dengan beberapa persyaratan yang ditentukan.²²

4. Imam Hambali

Muḍārabah atau kerjasama perniagaan adalah suatu persyaratan dari pemilik modal dengan menyerahkan sejumlah modal tertentu dari hartanya

²⁰ Abdurrahman Al-Jazili, *Al-Fiqh 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*, (Terj. Moh. Zuhri, Achmad Chumandi, dan Moh. Ali Chasan Umar) Jilid. 4, (Semarang: Asy Syifa, 1994), hlm. 67

²¹ *Ibid.*, hlm. 73

²² Al-Imam Asy-Syafi'i, *Al-Umm*, (Terj. Ismail Yakub), Jilid. 5, (Kuala Lumpur: Victory Agenci), hlm. 207

kepada orang yang meniagakan dengan imbalan bagian tertentu dari keuntungan.²³

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *Muḍārabah* itu adalah suatu akad kerja sama untuk suatu usaha tertentu antara dua belah pihak atau lebih dimana pihak yang pertama (*ṣāhibul māl*) menyerahkan modalnya kepada pihak kedua (*muḍārib*) untuk dikelola, dan keuntungannya dibagi dua sesuai dengan kesepakatan.

2.2.2. Dasar Hukum *Muḍārabah*

a. Al-Quran

...وَأَخْرُوجُوا فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ...

Artinya: "...dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT..." (al-Muzzammil: 20)

Pada dasarnya, pada ayat di atas secara tekstual tidak membahas tentang *muḍārabah*, akan tetapi hal yang menjadi argumen dari surat Al-muzammil ayat 20 di atas adalah adanya kata يَضْرِبُونَ yang sama dengan akar kata *muḍārabah*,²⁴ sebagaimana kita ketahui bahwa kata *muḍārabah* berasal dari kata ضرب-يَضْرِبُ yang artinya berjalan atau memukul, karena *muḍārabah* dilaksanakan dengan berjalan-jalan di muka bumi dan ia merupakan salah satu bentuk mencari karunia Allah.

²³ Abdurrahman Al-Jazili, *Al-Fiqh 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*,...hlm. 80

²⁴ Ahmad Mustafa Al-maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, Terj. Bahrin Abu Bakar Dan Hery Noer Aly, (Semarang:Toha Putra, 1993), hlm. 37.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.” (Al-Jumu’ah: 10)

Pada dasarnya ayat di atas tidak menjelaskan secara khusus tentang *muḍārabah*, tetapi menjelaskan tentang kebolehan berdagang atau melakukan kegiatan *mu’āmalah* lainnya setelah menunaikan shalat jum’at. Yang menjadi argumen dari ayat di atas adalah adanya potongan ayat yang berbunyi:

“maka bertebaranlah di muka bumi dan carilah karunia Allah Swt.”²⁵ Dan kegiatan *muḍārabah* merupakan bagian dari kegiatan *mu’āmalah* yang dilakukan dengan cara berjalan-jalan di muka bumi dan *muḍārabah* termasuk dalam kegiatan mencari karunia Allah, maka ayat ini dijadikan dasar hukum dibolehkannya *muḍārabah*.

مَنْ ذَا الَّذِي يُقرضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ

Artinya: “Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak.” (QS. Al-Hadid: 11)

Ayat ke-11 surat Al-Hadid ini tak ubahnya seperti pada ayat pertama dan kedua yang telah dipaparkan di atas. Di dalam ayat ini juga tidak disebutkan

²⁵ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, (Terj. M.Abdul Ghoffar E.M, dkk), Jilid 8, (Bogor: Pustaka Imam Syafi’i, 2004), hlm. 183.

secara khusus tentang *muḍārabah*. Di dalam ayat ini terdapat kata *qiraḍ* sebutan lain untuk akad *muḍārabah* yang berarti pinjaman. Disini penulis memaknai kata *pinjaman kepada Allah* dalam ayat ini sejalan dengan makna yang lebih luas seperti pada ayat ke-20 surat al-Muzzammil yang dapat berarti pinjaman dari pemilik modal kepada pengelola usaha untuk melaksanakan akad *muḍārabah*.

Di dalam buku Hadis-hadis Ekonomi ada salah satu hadis riwayat Ibnu Majah yang sejalan dengan ayat ini, yang artinya:

*“Bahwa Rasulullah Saw bersabda: ‘Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, muqāraḍah (muḍārabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.’”*²⁶

Ayat ini seperti pada Al-Muzzammil ayat 20, juga mengandung teks yang berarti pinjaman kepada Allah, dan pada kalimat selanjutnya Allah berjanji akan *melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya*. Jika kita menghubungkan secara sempit makna ayat ini dengan pinjaman *ṣāhibul māl* yang diberikan kepada *muḍārib* untuk menjalankan suatu usaha, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa kegiatan kerjasama *muḍārabah* akan mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah. Ini dikarenakan suatu kerjasama *muḍārabah* yang didasarkan pada keridhaan Allah akan mendatangkan laba yang halal dan bermanfaat bagi kedua belah pihak.

Ayat-ayat yang senada masih banyak yang terdapat dalam Al-Qur’an yang dipandang oleh para fuqaha sebagai basis dari yang diperbolehkannya *muḍārabah*. Kandungan ayat-ayat di atas mencakup usaha *muḍārabah* karena

²⁶ Busra Febriyarni, *Hadis-hadis Ekonomi*, (Curup: LP2 STAIN Curup, 2013), hlm. 56.

muḍārabah dilaksanakan dengan berjalan-jalan di muka bumi dan ia merupakan salah satu bentuk mencari keutamaan Allah.

b. Hadist

روى ابن عباس رضي الله عنهما انه قال : كان سيدنا العباس بن عبد المطلب إذا دفع المال مضاربة اشترط على صاحبه أن لا يسلك به بحرا ولا ينزل به واديا ولا يشتري به دابة ذات اكبد رطبة فإن فعل ذلك ضمن فبلغ شرطه رسول الله صلى الله عليه و سلم فأجازه (رواه الطبران)²⁷

Artinya: “Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Sayyidina Abbas bin Abdul Muthalib “jika memberikan dana ke mitra usahanya secara *muḍārabah* ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, dan tidak dibelikan kepada binatang. Jika menyalahi peraturan tersebut yang bersangkutan bertanggung jawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah saw. Dan Rasulullah pun membolehkannya.” (HR Thabrani)

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال قال رسول الله صلى الله عليه و سلم ثلاث فيهن البركة البيع إلى أجل والمقارضة وأخلط البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه)²⁸

Artinya: “Dari Shalih bin Shuhaib r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual beli secara tangguh, *muqāraḍah* (*muḍārabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).

c. Ijma’

Menurut *ijma’* para ulama bahwasanya *Muḍārabah* itu diperbolehkan syari’at. Nabi Muhammad Saw. Sebelum diutus menjadi rasul melakukan

²⁷ Imam Thabrani, *Syarah Thabrani*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, t.t.), hlm.119.

²⁸ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram...*, hlm. 388.

Muḍārabah atas harta Khadijah ra. Dengan harta tersebut, beliau pergi berdagang ke negeri Syam. Sistem *Muḍārabah* ini sendiri telah duluan dijalankan oleh masyarakat Arab pada zaman jahiliah, kemudian Islam membenarkannya.²⁹

d. Qiyas

Akad *Muḍārabah* bisa diqiyaskan kepada akad *musāqah* (akad memelihara atau mengairi tanaman) karena pertimbangan kebutuhan masyarakat kepadanya, karena manusia itu ada yang kelebihan harta tapi tidak tahu bagaimana cara mengelolanya sedangkan disisi lain ada yang kekurangan modal atau harta tetapi dia mempunyai keahlian dalam mengelola harta. Oleh karena itu, akad *Muḍārabah* ini dibolehkan secara syara' untuk memenuhi kebutuhan kedua tipe manusia tersebut.³⁰

2.3. Rukun dan Syarat *Muḍārabah*

2.3.1. Rukun *Muḍārabah*

Menurut ulama syafi'iyah, rukun *muḍārabah* atau *qiraḍ* ada enam yaitu sebagai berikut:

1. Pemilik barang yang menyerahkan barang-barangnya.
2. Orang yang bekerja, yaitu orang yang mengelola harta yang diterima dari *ṣāhibul māl* atau pemilik barang.
3. Akad *muḍārabah* , dilakukan oleh pemilik barang dengan pengelola barang.
4. *Maal*, yaitu harta pokok atau modal.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 380.

³⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk) Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 479.

5. '*Amal*, yaitu pekerjaan pengelola harta sehingga menghasilkan laba.

6. Keuntungan.³¹

Menurut pasal 232 kompilasi hukum ekonomi syari'ah, rukun *muḍārabah* ada tiga, yaitu sebagai berikut:

1. *Ṣāhibul māl* atau pemilik modal.
2. *Muḍārib* atau pengelola modal.
3. Akad.

Menurut sayid sabiq, rukun *muḍārabah* adalah ijab dan kabul yang keluar dari orang memiliki keahlian. Tidak disyaratkan dengan ucapan tertentu. Tetapi akad *muḍārabah* bisa terjadi dengan setiap menunjukkan maksud *muḍārabah* karena standar keabsahan akad dilihat dari maksud dan makna yang terkandung, bukan berdasarkan ucapan maupun bentuk kata.³²

2.3.2. Syarat *Muḍārabah*

Syarat-syarat sah *muḍārabah* berhubungan dengan rukun-rukun *muḍārabah* itu sendiri. Syarat-syarat sah *muḍārabah* tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Modal atau barang yang diserahkan itu berbentuk uang tunai. Apabila barang itu berbentuk emas atau perak batangan (tabar), maka emas hiasan atau barang dagangan lainnya, *muḍārabah* tersebut batal.

³¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 197-198.

³² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 382.

2. Bagi orang yang melakukan akad disyaratkan mampu melakukan tasaruf, maka tidak sah akad yang dilakukan oleh anak-anak yang masih kecil, orang, dan orang-orang yang berada dibawah pengampuan.
3. Modal harus diketahui dengan jelas agar dapat dibedakan antara modal yang diperdagangkan dan laba atau keuntungan dari perdagangan tersebut yang akan dibagikan kepada dua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.
4. Keuntungan yang akan menjadi milik pengelola dan pemilik modal harus jelas persentasenya, misalnya setengah, sepertiga, atau seperempat.
5. Melafazkan ijab dari *ṣāhibul māl* atau pemilik modal, misalnya “aku serahkan uang ini kepadamu untuk dagang jika ada keuntungan akan dibagi dua”. Dan kabul dari *muḍārib* atau pengelola modal.
6. *Muḍārabah* bersifat mutlak, *ṣāhibul māl* atau pemilik modal tidak mengikat *muḍārib* atau pengelola harta untuk berdagang di negara tertentu, mempergagangkan barang-barang tertentu, pada waktu-waktu tertentu, sementara diwaktu lain tidak kerkena persyaratan yang mengikat sering menyimpang dari tujuan akad *muḍārabah* , yaitu keuntungan. Bila dalam *muḍārabah* ada persyaratan-persyaratan, maka *muḍārabah* itu menjadi rusak (*faṣid*) ini menurut pendapat Imam Syafi'i dan Imam Maliki. Adapun menurut Imam Abu Hanifah dan Ahmad Bin Hambal, *muḍārabah* tersebut sah.³³

³³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 197-198.

Menurut pasal 231 kompilasi hukum ekonomi syari'ah, syarat sah *muḍārabah* yaitu sebagai berikut:

1. Pemilik modal atau *ṣāhibul māl* wajib menyerahkan dana, dan atau barang yang berharga kepada pihak lain untuk melakukan kerja sama dalam usaha.
2. Penerima modal menjalankan usaha dalam bidang yang telah disepakati.
3. Kesepakatan bidang usaha yang akan dilakukan ditetapkan dalam akad.

2.4. Jenis-Jenis *Muḍārabah*

Dilihat dari segi transaksi yang dilakukan pemilik modal dengan pekerja, *muḍārabah* tersebut terbagi dua, yaitu *muḍārabah mutlaqah* dan *muḍārabah muqayyadah*.

a. *Muḍārabah mutlaqah*

Dalam *muḍārabah mutlaqah*, pekerja bebas mengelola modal itu dengan usaha apa saja yang menurutnya akan mendatangkan keuntungan dan di daerah mana saja yang ia inginkan.

b. *Muḍārabah musytarakah*

Muḍārabah musytarakah adalah gabungan dari dua kata yaitu *muḍārabah* dan *musytarakah*. Yang dimaksud dengan *muḍārabah* adalah transaksi penanaman dana oleh pemilik modal (*shahibul mal*) kepada pengelola (*mudharib*) untuk melakukan usaha tertentu dengan pembagian hasil berdasarkan nisbah yang disepakati oleh kedua belah pihak, sedangkan kerugian modal hanya ditanggung oleh pemilik modal. *muḍārabah musytarakah* hakikatnya adalah *muḍārabah* biasa

yang dimodifikasi untuk dijadikan produk perbankan syariah sebagai ganti dari tabungan/deposito berbunga pada bank konvensional.

c. *Muḍārabah muqayyadah*

Dalam *muḍārabah muqayyadah*, pekerja harus mengikuti syarat-syarat yang dikemukakan oleh pemilik modal atau *ṣāhibul māl*, umpamanya harus berdagang barang tertentu, di daerah tertentu, dan membeli barang pada orang tertentu.³⁴

2.5. Fungsi dan Tujuan *Muḍārabah*

2.5.1. Fungsi *Muḍārabah*

Fungsi *muḍārabah* merupakan salah satu cara manusia dalam mencari rizki untuk menutupi keperluan hidupnya. Dengan cara ini pula manusia dapat menolak sistem riba dan spekulasi yang tidak sehat sebagai alternatif sistem ekonomi. *Muḍārabah* juga sebagai ajang *ta'awun* atau saling tolong menolong antar sesama makhluk sosial, ada yang memiliki kelebihan harta namun tidak memiliki waktu dan keahlian dalam mengelola dan mengembangkannya, di sisi lain ada yang memiliki *skill* kemampuan namun tidak memiliki modal. Dengan berkumpulnya dua jenis orang ini diharapkan dapat saling melengkapi dan mempermudah pengembangan harta dan kemampuan tersebut. Untuk itulah Islam memperbolehkan syarikat dalam usaha diantaranya adalah *muḍārabah* (bagi hasil).

³⁴ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 1197.

Muḍārabah biasa dipraktekkan dalam bentuk pembiayaan modal, dalam sistem ini terjadi kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha tertentu yang telah disepakati. Setelah usaha tersebut selesai maka *muḍārib* (pihak pengelola) dan *ṣāhibul māl* (pemilik modal) melakukan pembagian hasil sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Keuntungan ataupun resiko ditanggung sesuai dengan kesepakatan. Pola ini juga dapat membantu perkembangan ekonomi yang riil, yaitu dengan adanya pembiayaan yang diberikan oleh *ṣāhibul māl* atau pemilik modal untuk pihak *muḍārib* atau pihak pengelola yang ingin membangun usahanya dalam bentuk kerjasama.

2.5.2. Tujuan *Muḍārabah*

Pada dasarnya tujuan *muḍārabah* adalah untuk mensejahterakan manusia secara ekonomis, banyak tujuan dan manfaat serta dampak positif apabila *muḍārabah* dijadikan salah satu pola pembiayaan dalam berbisnis, karena kerjasama *muḍārabah* dapat menjadi solusi dalam meningkatkan lapangan kerja.

Islam juga mensyariatkan akad kerja sama *muḍārabah* untuk memudahkan manusia, karena dengan melakukan *muḍārabah* mereka yang memiliki harta namun tidak mampu mengelolanya dan ada juga mereka yang mempunyai keahlian dalam mengelola dan mengembangkan harta namun tidak memiliki harta. Maka syariat membolehkan kerjasama ini supaya mereka bisa saling mengambil manfaat diantara mereka. Pemilik modal memanfaatkan keahlian *muḍārib* (pengelola) dan *muḍārib* memanfaatkan harta yang dimiliki oleh *ṣāhibul māl* (pemilik modal) untuk dikembangkan, maka terwujudlah kerjasama harta dan

amal. Allah tidak mensyariatkan satu akad kecuali untuk mewujudkan kemaslahatan dan menolak kerusakan.

2.6. Pendapat Ulama Tentang *Muḍārabah*

Ahli fiqih menfdefinisikan *muḍārabah* sebagai salah satu bentuk akad tolong-menolong dalam bentuk akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih, dimana satu pihak sebagai *ṣāhibul māl* memberikan hartanya kepada pihak kedua yang disebut *muḍārib* untuk diperdagangkan atau untuk dikelola, dengan ketentuan keuntungan akan dibagi dua sesuai porsi yang telah disepakati baik itu sepertiga dari keuntungan, seperempat atau setengahnya.³⁵

Mazhab Hanafi mengatakan bahwasanya *muḍārabah* diperbolehkan karena orang-orang membutuhkan akad ini.³⁶ *Muḍārabah* pada umumnya pada digunakan sebagai pendukung dalam memperluas jaringan perdagangan. Karena dengan menerapkan prinsip *muḍārabah*, dapat dilakukan transaksi jual beli dalam ruang lingkup yang luas (perdagangan antar daerah) maupun antar pedagang di daerah tersebut. Para pengikut Mazhab Maliki dan Syafi'i menegaskan bahwa *muḍārabah* aslinya merupakan pendukung utama dalam memperluas jaringan perdagangan.³⁷

Menurut mazhab Maliki dan Syafi'i *muḍārabah* harus bersifat mutlak, yang artinya pemilik modal memberikan harta yang dimilikinya kepada orang lain yang dipercayakan untuk mengelola harta tersebut tanpa menetapkan syarat-syarat

³⁵ Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), hlm. 65.

³⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga*, Cet. 2, (Terj. Muhammad Ufuqul Mubin, Dkk), (Jakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 91.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 92-93.

tertentu. Itu disebabkan karena persyaratan yang mengikat seringkali dapat menjauhkan dari tujuan akad.³⁸

Sedangkan menurut mazhab Hanafi akad *muḍārabah* sah dilakukan dengan cara mutlak, maka sah juga dengan bersyarat (*muqayyad*), artinya *ṣāhibul māl* atau pemilik modal boleh mensyaratkan kepada *muḍārib* untuk mengelola harta tersebut pada jenis usaha tertentu, di negara tertentu, waktu tertentu atau dengan orang tertentu, ataupun dengan ketentuan lain. Dalam hal ini *muḍārib* tidak boleh menyalahi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh *ṣāhibul māl* dalam akad, jika dilanggar maka resiko menjadi tanggung jawab *muḍārib*.³⁹

Menurut fuqaha *qiraḍ* atau *muḍārabah* tidak boleh dibarengi dengan syarat yang menambah ketidakjelasan keuntungan atau penipuan (*gharar*). Dan disini para fuqaha pun berselisih pendapat tentang, manakah syarat-syarat yang bisa menyebabkan demikian dan mana yang tidak.⁴⁰ Secara garis besar, syarat-syarat yang tidak dibolehkan oleh para fuqaha adalah syarat-syarat yang bisa mengakibatkan terjadinya penipuan (*gharar*) atau tambahan yang mengandung ketidak jelasan.⁴¹

Fuqaha berselisih pendapat dalam hal apabila orang yang bekerja itu mensyaratkan seluruh keuntungan untuk dirinya. Imam Malik membolehkannya, tetapi Imam Syafi'i melarangnya, sedangkan menurut Imam Abu Hanifah itu termasuk ke dalam *qaraḍ* (pinjaman) bukan *qiraḍ* (penanaman modal). Imam

³⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Kamaluddin, Bandung, 1996), hlm 219.

³⁹ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Dan Perundangan Islam*, (Terj. Syed Ahmad Syed Hussain), Jilid 3, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka, 2002), hlm. 844.

⁴⁰ Ibnu Rusd, *Bidayatul Mujaḥid Analisa Fiqih Para Mujaḥid*, (Terj. Imam Ghazali Said Dan Achmad Zaidun), jilid 3, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), hlm. 105

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 110.

Malik berpendapat bahwa cara yang seperti itu merupakan bagian dari kebaikan dan kesukarelaan *ṣāhibul māl* atau pemilik harta, karena ia boleh mengambil sedikit saja dari uang yang banyak tersebut. Tetapi Imam Syafi'i memandang cara seperti itu bisa dikategorikan sebagai penipuan (*gharar*), karena jika terjadi kerugian, maka kerugian tersebut menjadi tanggungan *ṣāhibul māl*. Karena *qiraḍ* berbeda dengan *qarad* (utang). Sedangkan apabila mendapat keuntungan, maka *ṣāhibul māl* tidak memperolehnya sedikit pun.⁴²

Perselisihan lain adalah apabila *ṣāhibul māl* mensyaratkan tanggungan kerugian kepada *muḍārib*. Imam Malik berpendapat bahwa yang seperti itu tidak dibolehkan dan akad *muḍārabah* tersebut batal. Imam Syafi'i juga berpendapat demikian. Sedangkan Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya membolehkan *qiraḍ* atau *muḍārabah* seperti itu, hanya saja ada syaratnya yang batal. Imam Malik beralasan bahwa mempersyaratkan tanggungan itu bisa menambahkan ketidakjelasan dan penipuan. Oleh karena itu *muḍārabah* yang demikian batal. Sedangkan Abu Hanifah menyamakan *muḍārabah* tersebut dengan syarat yang batal dalam jual beli, sama dengan pendapatnya yang mengatakan bahwa jual beli itu boleh, akan tetapi syaratnya batal. Dan pendapat Imam Abu Hanifah ini didasarkan pada hadis Barirah r.a.⁴³

Para ulama juga berselisih pendapat tentang adanya batas waktu dalam akad *muḍārabah*, menurut pendapat Imam Maliki, Imam Syafi'i dan Imam Hambali tidak boleh ditentukan batas waktunya, yang tidak menjadi batal sebelum datangnya atau sudah sampai temponya. Kemudian diakhiri hak menjual

⁴² *Ibid.*, hlm, 110.

⁴³ *Ibid.*, hlm, 111.

dan membeli. Sedangkan menurut Imam Hanafi membolehkan akad *muḍārabah* dengan adanya batas waktu.⁴⁴

Demikian beberapa pendapat ulama tentang *muḍārabah*, para ulama telah sepakat bahwasanya *qiraḍ* atau *muḍārabah* itu dibolehkan, hal tersebut dikarenakan *qiraḍ* atau *muḍārabah* telah ada semenjak masa jahiliyah dan pada masa Islam tetap dibenarkan dalam prakteknya. Bahkan Nabi Muhammad Saw. Telah mempraktekkan *muḍārabah* sebelum beliau diangkat menjadi Rasul, dimana pada saat itu beliau melakukan praktek *muḍārabah* dengan mengadakan perjalanan ke Syam untuk menjual barang-barang milik Khadijah r.a yang kemudian menjadi istri beliau.

2.7. Sistem Bagi Hasil Dalam Konsep *Muḍārabah*

Dalam perjanjian bagi hasil terhadap suatu usaha, tentunya para pihak menentukan jumlah presentase keuntungan untuk masing-masing pihak. Baik pihak pemodal (*ṣāhibul māl*) ataupun pihak pengelola (*muḍārib*). Kelompok hanafiah menyatakan bahwa transaksi *muḍārabah* dibolehkan dengan komoditas perdagangan, asal kualitas dan kuantitas barang yang disebutkan pada saat terjadinya transaksi. Mata uang yang dimiliki menjadi modal pokok. Estimasi bagi pelaku *muḍārabah* dipersyaratkan, semisal $\frac{1}{4}$ atau $\frac{1}{2}$ dan sebagainya.⁴⁵

Nisbah keuntungan yang harus diperhatikan dalam bagi hasil *muḍārabah* antara lain:

⁴⁴ Syaikh Al-'Allamah Muhammad Bin 'Abdurrahman Ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Terj. Abdullah Zaki Alkaf), (Bandung: Hasyimi Press, 2004), hlm. 293.

⁴⁵ Abdullah Abdul Husain At-Tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar Dan Tujuan*, (Yogyakarta: Magister Insane Press, 2004), hlm. 253.

1. Persentase

Nisbah keuntungan dalam bagi hasil *muḍārabah* atau *qiraḍ* harus dinyatakan dalam bentuk persentase antara kedua belah pihak yaitu antara *ṣāhibul māl* dengan *muḍārib*, bukan dinyatakan dalam rupiah tertentu. Jadi nisbah keuntungan bagi hasil tersebut misalnya adalah 50:50, 70:30, atau 60:40 ataupun bahkan 99:1. Jadi nisbah keuntungan dari bagi hasil *muḍārabah* itu ditentukan berdasarkan kesepakatan, bukan berdasarkan porsi setoran modal; tentu dapat saja bila disepakati ditentukan nisbah keuntungan sebesar porsi setoran modal. Nisbah keuntungan dari bagi hasil tersebut tidak boleh dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah tertentu, contohnya *ṣāhibul māl* mendapatkan nisbah sebesar Rp. 50.000,00 dan *muḍārib* mendapatkan nisbah sebesar Rp. 50.000,00.

2. Bagi untung dan rugi

Keuntungan di atas itu merupakan konsekuensi logis dari karakteristik akad *muḍārabah* itu sendiri, yang tergolong ke dalam kontrak investasi (*natural uncertainty contracts*). Dimana dalam kontrak ini, *return* dan *timing cash flow* kita tergantung pada kinerja sektor rilnya. Apabila laba bisnisnya besar, maka kedua belah pihak mendapatkan bagian yang besar pula, dan begitu juga sebaliknya. Filosofi ini hanya bisa berjalan jika nisbah laba ditentukan dalam bentuk prosentase, bukan dalam bentuk nominal rupiah tertentu.

Dalam pembagian nisbah *muḍārabah* apabila bisnis yang dijalankan itu mengalami kerugian maka pembagian kerugian itu tidak ditentukan berdasarkan nisbah, tetapi berdasarkan porsi modal masing-masing pihak. Itulah alasan kenapa nisbahnya disebut nisbah keuntungan bukan nisbah saja, yakni karena nisbah

50:50 atau 99:1 itu hanya diterapkan apabila bisnisnya untung. Bila bisnisnya mengalami kerugian maka kerugiannya itu dibagi berdasarkan porsi modal masing-masing pihak bukan berdasarkan nisbah. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan kemampuan untuk menanggung kerugian antara kedua belah pihak. Apabila bisnis mengalami keuntungan, maka tidak ada masalah untuk mengabsorpsi atau menikmati keuntungan. Karena sebesar apapun keuntungan yang terjadi, kedua belah pihak akan selalu dapat menikmati keuntungan itu. Lain halnya jika bisnis itu mengalami kerugian. Kemampuan *ṣāhibul māl* untuk menanggung kerugian finansial tidak sama dengan kemampuan *muḍārib*.

3. Jaminan

Namun demikian, ketentuan pembagian kerugian seperti telah disebutkan di atas itu hanyalah berlaku apabila kerugian yang terjadi murni diakibatkan oleh risiko bisnis (*business risk*), bukan disebabkan oleh risiko karakter buruk *muḍārib* (*character risk*). Apabila kerugian itu disebabkan karena karakter buruk *muḍārib*, misalnya *muḍārib* lalai atau melanggar persyaratan-persyaratan kontrak, maka *ṣāhibul māl* tidak perlu menanggung risiko tersebut.⁴⁶

Para fuqaha berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak perlu dan tidak boleh mensyaratkan agunan sebagai jaminan, sebagaimana dalam akad *syirkah* lainnya.⁴⁷ Hal ini konteksnya adalah *business risk*. Sedangkan untuk *character risk*, *muḍārib* pada hakikatnya menjadi wakil dari *ṣāhibul māl* dalam mengelola dana dengan seizin *ṣāhibul māl*, sehingga wajib bagi *muḍārib* itu berlaku amanah.

⁴⁶ Adiwarman A. Karim, *BANK ISLAM, Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 208.

⁴⁷ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami Wa-Adillatuhu* Vol.5 hlm. 195.

Jika *muḍārib* melakukan kelalaian, kecerobohan dalam mengelola dana, maka *muḍārib* tersebut harus menanggung kerugian *muḍārabah* sebesar bagian kelalaiannya sebagai sanksi dan tanggung jawabnya. Karena dia telah menimbulkan kerugian karena kelalaian dan perilaku dhalim karena dia telah memperlakukan harta atau modal orang lain yang dipercayakan kepadanya di luar ketentuan yang telah disepakati. *muḍārib* tidak berhak pula untuk menentukan sendiri mengambil bagian dari keuntungan tanpa kehadiran atau sepengetahuan *ṣāhibul māl* sehingga membuat *ṣāhibul māl* dirugikan. Hal ini konteksnya adalah *character risk*.

Untuk menghindari adanya *moral hazard* dari pihak *muḍārib* yang lalai atau menyalahi kontrak, maka *ṣāhibul māl* dibolehkan meminta jaminan tertentu kepada *muḍārib*. Jaminan ini akan disita oleh *ṣāhibul māl* jika ternyata timbul kerugian yang dikarenakan *muḍārib* melakukan kesalahan, misalnya lalai atau melanggar persyaratan ataupun ingkar jani. Jadi tujuan adanya jaminan dalam akad *muḍārabah* ini adalah untuk menghindari *moral hazard muḍārib*, bukan untuk “mengamankan” nilai investasi jika terjadi kerugian faktor risiko bisnis.

4. Menentukan besarnya *nisbah*

Besarnya *nisbah* ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang melakukan akad *muḍārabah*. Jadi, angka besaran *nisbah* itu muncul sebagai hasil tawar-menawar antara *ṣāhibul māl* dengan *muḍārib*. Dengan demikian, angka

nisbah tersebut bervariasi, misalnya 50:50, 60:40, 70:30, dan sebagainya. Namun para ahli fiqih sepakat bahwa *nisbah* 100:0 tidak diperbolehkan.⁴⁸



⁴⁸ Adiwarman A. Karim, *BANK ISLAM, Analisis Fiqih Dan Keuangan*,..., hlm. 209.

BAB TIGA

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP BAGI HASIL ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN *DEVELOPER* DI KECAMATAN DARUSSALAM

3.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Darussalam merupakan salah satu kecamatan yang ada di kabupaten Aceh Besar, yang pusatnya terletak di Lambaro Angan, kecamatan Darussalam berbatasan langsung dengan kota Banda Aceh. Letak astronominya antara 5,550 - 5,630 Lintang Utara dan 95,360 - 95,470 Bujur Timur.

Kecamatan Darussalam termasuk dalam wilayah otoritatif di Kabupaten Aceh Besar dengan luas wilayah 38,43 Km² (3.843 Ha) dan dalam Kecamatan ini terdapat 29 Desa. Batas kecamatan Darussalam jika dilihat secara geografis¹ adalah:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Baitussalam dan Kecamatan Mesjid Raya
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kuta Baro
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Baitussalam, Kecamatan Krueng Barona Jaya, dan Kota Banda Aceh
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Mesjid Raya.

Keadaan alam Kecamatan Darussalam pada umumnya sama seperti kecamatan lainnya yang ada di wilayah Aceh Besar merupakan tanah daratan rawa-rawa serta areal dataran rendah yang cocok untuk areal persawahan.

¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Aceh Besar, *Kecamatan Darussalam Dalam Angka 2017*.

Keadaan tanah yang ada di wilayah Darussalam sangat subur, cocok untuk lahan pertanian dan perkebunan, areal dataran rendah dan rawa-rawa menjadi persawahan untuk lahan yang ditanami padi dan lain-lainnya.

Adapun letak geografis desa di Kecamatan Darussalam yang memiliki 29 Desa, semuanya berada di dataran rendah yang memiliki tanah subur yang sesuai dengan mata pencaharian warga di Kecamatan Darussalam, sehingga mayoritas penduduk di Kecamatan Darussalam bermata pencaharian sebagai petani.

Pembagian penggunaan lahan tanah dalam kawasan Kecamatan Darussalam lebih jelas dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 3.1 Luas Lahan Dalam Kecamatan Darussalam (Ha)

Nama Gampong	Jenis Penggunaan			Luas Gampong
	Lahan Sawah	Lahan Bukan Sawah	Lahan Non Pertanian	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Lampuja	50	0	14	64
2. Lam Ujong	16	0	11	27
3. Lam Gawee	14	0	6	20
4. Lam Asan	22	0	9	31
5. Lam Reh	12	0	13	25
6. Siem	145	6	20	171
7. Krueng Kalee	89	57	412	558
8. Lambaro Sukon	21	0	23	44
9. Lambiheu Lambaro Angan	16	0	23	39
10. Lambiheu Siem	15	0	15	30
11. Lam Klat	24	0	19	43
12. Lam Keuneung	12	0	17	29

13. Lampuuk	5	0	17	22
14. Lamtimpeung	6	0	14	20
15. Limpok	9	0	36	45
16. Barabung	26	0	10	36
17. Tungkop	19	0	33	52
18. Lam Duro	20	0	41	61
19. Lambitra	22	0	13	35
20. Li-Eue	16	0	34	50
21. Lambada Peukan	25	0	53	78
22. Blang	24	64	698	786
23. Cot	27	92	594	713
24. Angan	37	104	370	511
25. Miruek Taman	5	0	31	36
26. Lampeudaya	31	0	51	82
27. Suieue	49	0	46	95
28. Tanjong Deah	33	0	26	59
29. Tanjong Selamat	40	0	41	81
Jumlah	830	323	2690	3843

Sumber: *Badan Pusat Statistik Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Darussalam Dalam Angka 2017.*

Kecamatan Darussalam terbagi kedalam 3 kemukiman yaitu: kemukiman Tungkop, Siem, dan Lambaro Angan. Dengan jumlah penduduk 25.853 jiwa. Jika dibandingkan dengan luas wilayah, penduduk Kecamatan Darussalam masih dapat digolongkan dalam kategori wilayah yang tidak padat penduduk. Hal ini terbukti dengan masih luasnya areal yang bukan tempat tinggal.

Luasnya areal yang bukan permukiman membuat para developer khususnya developer perumahan banyak berdatangan ke daerah Kecamatan Darusalam untuk membangun perumahan rakyat.

Jika dipandang dari segi harga jual tanah/lahan kosong dalam kawasan Kecamatan Darusalam masih tergolong murah dan terjangkau. Misalnya, daerah Gampong Lampeudaya, harga jual lahan kosong masih berkisar antara Rp.200.000,- hingga Rp.450.000,- / meternya. Bahkan ada pemilik tanah yang menjual dengan sistem hitung borongan (tidak hitung meter). Sehingga harga jual rumah siap huni menjadi lebih terjangkau.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai.²

Rumah merupakan idaman setiap keluarga untuk memilikinya. Rumah adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal yang berguna sebagai tempat untuk berlindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya. Keinginan manusia dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dari tahun-ketahun. Akan tetapi, hal ini tidak diimbangi dengan lahan yang tersedia. Terbatasnya lahan untuk membangun rumah menyebabkan harga

² Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003), hlm.94.

perumahan semakin melambung tinggi. Tingginya harga tersebut menyebabkan tidak mudah untuk memiliki tempat tinggal. Sementara itu, masalah ini dilihat sebagai peluang usaha dan dijadikan motivasi oleh pengembang perumahan.³

Pengembang perumahan (*developer*) adalah badan hukum atau perusahaan yang berkerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pada dasarnya semua pengembang perumahan dalam mengembangkan suatu kawasan pemukiman mempunyai tujuan tertentu. Tujuan yang diharapkan dapat berupa untuk mencari keuntungan atau untuk tujuan sosial, yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat luas.

3.2. CV. Embun Salju (*Developer*)

CV Embun salju adalah salah satu perusahaan pengembang (*developer*) yang berinvestasi dan membangun rumah di Gampong Lampeudaya, Kecamatan Darussalam. CV. Embun Salju menawarkan harga yang terjangkau untuk semua kalangan masyarakat.

CV. Embun salju didirikan pada tahun 2007 oleh bapak Hasballah Aziz yang menjabat langsung sebagai direktur utama. CV ini bergerak dalam jasa kontruksi pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil (*muḍārabah*) antara pemilik tanah dengan pihak pengembang. Dalam kegiatan pembangunan biasanya pihak CV.Embun salju mencari areal yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah, kemudian dilakukan negosiasi dengan pihak pemilik tanah. Apabila

³<http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 03 Maret 2018 pukul 13.54.

negosiasi antara CV.Embun salju dan pemilik tanah berhasil, maka pembangunan dapat segera dilakukan dengan teggang waktu yang telah disepakati. Pemilik tanah hanya menyediakan lahan untuk pembangunan rumah, sedangkan CV.Embun salju bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan rumah tersebut.

Pada saat pembangunan telah selesai dilaksanakan, rumah tersebut dibagi menurut hasil kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak pengembang sesuai proporsinya masing-masing.

3.3. Perjanjian Pembangunan Developer

Pada prinsipnya, kerjasama lahan dengan perhitungan bagi unit sama saja dengan kerjasama lahan dengan perhitungan bagi keuntungan. Yaitu pemilik lahan menyediakan lahannya dan developerlah yang melakukan pembangunan proyek sampai selesai

Pada kerjasama lahan dengan prinsip bagi keuntungan, pemilik lahan dan developer mendapatkan bagian berupa prosentase keuntungan dalam bentuk jumlah uang.

Namun dalam kerjasama lahan dengan prinsip bagi hasil, bagian pemilik lahan berupa kepemilikan unit rumah dengan prosentase tertentu, demikian juga halnya developer juga mendapatkan bagian jumlah unit sesuai kesepakatan. Besarnya bagian masing-masing pihak tergantung harga unit rumahnya. Dimana semakin tinggi harga rumahnya, maka semakin besar bagian pemilik lahan.

Dari data wawancara yang penulis lakukan dengan Menajer CV.Embun Salju yang berada di kawasan Aceh Besar yaitu Bapak Hasballah Aziz, terkait

dengan pembangunan perumahan di Desa Lampeudaya Kecamatan Darussalam. Penulis mendapatkan data tentang nama pemilik tanah/lahan yang akan digunakan oleh pengembang untuk pembangunan rumah. Tanah tersebut dimiliki oleh Fatimah Syam seluas 2.473 M² dan dimiliki oleh Nurrahmi seluas 813 M². Kedua lahan tanah tersebut akan dibangun rumah Tipe 40 sebanyak 15 unit. penulis mencoba menguraikan beberapa isi dari perjanjian tersebut.⁴

1. Material Bangunan

Rumah yang akan dibangun yaitu bangunan rumah permanen tipe 40 (empat puluh), dibangun oleh pihak pengembang dengan ketentuan harus dilaksanakan sesuai dengan isi kontrak. Dalam wawancara tersebut penulis mendapatkan data tentang jenis bahan material yang akan digunakan dalam pembangunan rumah. Material bangunan tersebut disepakati oleh pemilik lahan tanah dan pihak pengembang secara bersama-sama.

2. Pembagian Unit Rumah

Dalam wawancara tersebut penulis mendapatkan informasi tentang pembagian unit rumah yang dibangun di desa Lampeudaya, dari 15 unit rumah yang akan dibangun, hanya sebanyak 5 unit rumah untuk pemilik lahan dan 10 unit rumah untuk developer. Dengan kata lain pemilik lahan hanya mendapatkan 33% saja, sedangkan untuk pihak pengembang mendapatkan 67%. Sistem pembagian unit rumah tidak dibagi dua sama rata. Pemilik lahan mendapatkan

⁴ Hasil Wawancara Dengan Bpk. Hasballah Aziz, Selaku Manager CV.Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45

jumlah yang lebih sedikit, sebaliknya pengembang atau developer memiliki bagian yang lebih besar.

3. Jangka Waktu Pembangunan

Dalam wawancara ini juga bapak Hasballah Aziz juga menginformasikan bahwa pengembang diharuskan menyelesaikan pembangunan paling lama 6 (enam) bulan sejak penandatanganan kontrak. Kecuali, terjadinya *force majeure* yaitu: bencana alam, kebakaran, perang, huru-hara, pemogokan, dan lain sebagainya, yang hal tersebut bukan kesalahan dari pihak pengembang.

4. Pengalihan Pembangunan

Dari wawancara penulis mengetahui bahwa pihak pengembang dilarang untuk mengalihkan pembangunan tersebut kepada pihak pengembang lain tanpa adanya kesepakatan dengan pihak pemilik tanah.

Apabila pemilik tanah meninggal dunia maka bagi hasil untuk pemilik tanah dalam pembangunan rumah tersebut akan diberikan kepada ahli waris dari pemilik tanah.⁵

3.4. Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dan Developer

Bagi hasil adalah pelaksanaan suatu perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Dalam usaha tersebut dijanjikan adanya

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Nurdin, sebagai Kepala Pembangunan CV.Embun Salju. Pada tanggal 08/02/2018 pukul 16.15 WIB.

pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih yang melakukan kerja sama⁶

Sistem bagi hasil antara pemilik tanah dan developer adalah tata cara pembagian hasil dari pembangunan yang dilaksanakan oleh pengembang (developer) dengan pemilik lahan yang digunakan untuk pembangunan. Setelah pembangunan selesai, tanah atau lahan yang semula dimiliki oleh pemilik tanah seluruhnya menjadi berkurang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak. Namun sebaliknya, pemilik lahan mendapatkan rumah atau bangunan sebagai gantinya. Lahan yang semula ditawarkan rendah oleh pembeli menjadi lebih mahal dan lebih mudah untuk dijual dikarenakan sudah ada bangunan rumah diatasnya dan tidak lagi disebut lahan kosong.⁷

Dari hasil observasi, penulis mendapatkan data tentang sistem bagi hasil yang diterapkan oleh CV.Embun Salju sebagai developer dalam pembangunan perumahan layak huni tipe 40 diatas lahan kosong milik ibu Fatimah Syam dan Ibu Nurrahmi.

Lahan milik Ibu Fatimah Syam memiliki luas 2.473 M² dan dapat dibangun sebanyak 12 unit rumah tipe 40. Ibu Fatimah Syam mendapatkan bagian 3 unit rumah tipe 40 dan 1 unit rumah tipe 40 yang dibagi dengan anaknya yaitu Ibu Nurrahmi sebagai pemilik lahan yang lainnya dengan pembagian 80% milik ibu Fatimah Syam dan 20% milik Ibu Nurrahmi.⁸

⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 481.

⁷ R. Saija Dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia* Ed.1 Cet. 1(Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 120.

⁸ Hasil Wawancara Dengan Ibu Fatimah Syam, selaku pemilik lahan pertama. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 15.30

Lahan Ibu Nurrahmi seluas 813 M² dan dapat dibangun sebaya 3 unit rumah tipe 40. Ibu Nurrahmi mendapatkan bagian 1 unit rumah tipe 40 dan 20% bagian dari rumah milik ibu Fatimah Syam yang dibagi dengannya.⁹

Jika bagian ibu Fatimah Syam dan bagian ibu Nurrahmi digabungkan, maka jumlah rumah yang mereka terima adalah 5 unit saja. Sedangkan pihak Developer mendapatkan 10 unit rumah dari lahan milik ibu Fatimah Syam dan Ibu Nurrahmi. Artinya ibu Fatimah syam mendapatkan 25% dari total rumah yang dibangun. Ibu Nurrahmi mendapatkan 8% dari total rumah yang dibangun. Jika keduanya digabungkan, pemilik hanya mendapat 33% dari total keseluruhan yang dapat dibangun. CV. Embun salju menerapkan sistem bagi hasil dengan pemilik tanah sebesar 33 berbanding 67.¹⁰

Jika dilihat dari sudut pandang pemilik tanah, sistem bagi hasil yang diterapkan oleh CV.Embun Salju sangat merugikan pihak pemilik tanah, karena pemilik tanah hanya memperoleh sebesar 33% saja. Namun pemilik tanah juga memiliki keuntungan yaitu rumah yang telah dibangun oleh pengembang dapat dijual dengan harga yang tinggi. Sebaliknya, jika dilihat dari sudut pandang developer, sistem bagi hasil tersebut sangat menguntungkan pihak pengembang karena mereka memperoleh 67% dari hasil pembangunan. Namun pengembang bertanggungjawab dalam hal pendanaan untuk pembangunan seluruh unit rumah yang akan dibangun pada lahan tersebut.¹¹

⁹ Hasil Wawancara Dengan Ibu Nurrahmi, selaku pemilik lahan kedua. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 17.00

¹⁰ Hasil Wawancara Dengan Bpk. Hasballah Azis, selaku manager CV. Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45

¹¹ Hasil Wawancara Dengan Ibu Fatimah Syam, selaku pemilik lahan. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 16.00

3.5. Ketentuan Hukum Islam terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dengan Developer

Kemitraan usaha dan pembagian hasil telah dipraktikkan sejak zaman Rasulullah *shalallahu'alaihi wasallam* dan para sahabat-sahabatnya, akan tetapi tidak ditemukan adanya ketentuan serta rincian tentang sistem perhitungan tersebut. Penjelasan penjelasan yang terperinci diberikan oleh para *fuqaha* dan pakar ekonomi, sebagaimana yang telah dipakai pada zaman sekarang ini.¹²

Allah subhanahu wa ta'ala juga mengatur seluruh permasalahan yang berhubungan dengan pengembangan usaha bisnis, investasi dan pembagian keuntungan, sehingga umat ini bisa menjalankan usahanya tanpa harus berkecimpung dalam riba dan dosa.

Di antara produk Islam di dalam bidang ekonomi adalah *Al-Muḍārabah* (bagi hasil). *Al-Muḍārabah* ini bisa menjadi salah satu solusi untuk bisnis skala kecil maupun besar, terlebih lagi untuk orang-orang yang:

1. Punya skill (kemampuan) dan pengalaman tetapi tidak punya modal.
2. Punya modal yang uangnya 'menganggur' di bank tetapi tidak memiliki skill (kemampuan) dan pengalaman dan tetapi juga menginginkan keuntungan.
3. Orang yang tidak punya kedua hal di atas, tetapi bisa diajak bekerja dan bekerjasama.

¹² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*..., hlm. 192.

Ketiga kekuatan ini apabila digabungkan, insya Allah akan menjadi kekuatan yang besar untuk memajukan perekonomian Islam.¹³

Di zaman nabi shallallahu 'alaihi wa sallam hal ini sudah biasa dikenal. Di dalam fiqh, bagi hasil disebut *Al-Muḍārabah* atau *Al-Muqāraḍah*. Hal ini diperbolehkan dan disyariatkan.¹⁴

Sistem-sistem perhitungan bagi hasil ini digunakan untuk kesejahteraan manusia, karena sering terjadi seseorang yang memiliki modal dan seseorang yang memiliki lahan pembangunan namun kurang memahami tentang sistem perhitungan bagi hasil yang dibenarkan menurut syariah.

Demikian pula hal ini memungkinkan apabila ada dua orang yang memiliki modal dan memiliki lahan, dari pada melakukan usaha sendiri akan lebih efektif dan menguntungkan apabila bergabung dan bekerjasama. CV. Embun Salju menerapkan sistem ini kedalam salah satu produk pembiayaan pembangunannya di Gampong Lampeudaya Kecamatan Darussalam Aceh Besar. Adapun sistem atau ketentuan perhitungan bagi hasil di CV.Embun Salju sebagai berikut:

- a. Nisbah bagi hasil antara CV. Embun Salju dan pemilik lahan sudah ditentukan oleh pihak CV. Embun Salju pada awal transaksi dan bersifat tetap.
- b. Dalam skema bagi hasil pembiayaan *muḍārabah* CV. Embun Salju dengan pemilik lahan menyetujui jumlah bagi hasil sesuai dengan porsi yang telah

¹³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*..., hlm. 32.

¹⁴ *Ibid*.,... hlm. 34

disepakati bersama yaitu 67:33. CV. Embun Salju mendapatkan 67% dan pemilik lahan 33%, dari total rumah yang dibangun.

c. Kerugian yang terjadi ditanggung oleh CV. Embun Salju.¹⁵

Berdasarkan ketentuan yang ditinjau dalam literatur teori bagi hasil yang telah dijelaskan pada bab II, jenis perhitungan bagi hasil yang dipraktekkan oleh CV. Embun Salju termasuk *revenue sharing*, dimana pendapatan atau keuntungan yang diberikan kepada nasabah adalah pendapatan yang belum dikurangi dengan biaya-biaya operasional. Di dalam *Al-Muḍārabah* kedua belah pihak selain berpotensi untuk untung, maka kedua belah pihak berpotensi untuk rugi. Jika terjadi kerugian, maka *muḍārib* kehilangan/berkurang modalnya, dan untuk pemilik lahan tidak mendapatkan kerugian apa-apa.

Dalam *muḍārabah*, bagi hasil tidak hanya ditentukan dengan porsi 50:50. Persentase pembagian disepakati berdasarkan musyawarah antara pihak developer dengan pemilik lahan. Persentase pembagian ditentukan oleh beberapa hal¹⁶ sebagai berikut:

1. Harga lahan

Lahan adalah areal tanah yang digunakan untuk pembangunan rumah, toko dan lain-lain, harga lahan berbeda antara satu daerah dan daerah yang lainnya. Di daerah perkotaan harga tanah lebih mahal, dan di daerah perkampungan harga tanah lebih murah dan lebih terjangkau.

Jumlah bagian pemilik tanah dipengaruhi oleh harga tanah di daerah tersebut. Semakin murah harga tanah, maka semakin sedikit pula bagi hasil yang

¹⁵ CV.Embun Salju. Pedoman Operasional Perusahaan. (Aceh Besar, 2015) hlm. 14

¹⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012) hlm 182

diterima oleh pemilik lahan. Hal ini disebabkan karena di daerah tersebut harga jual tanah lebih murah, harga jual rumahpun lebih murah. Begitu pula sebaliknya, semakin mahal harga tanah maka akan semakin banyak bagi hasil yang diterima oleh pemilik lahan.

2. Tipe rumah

Tipe rumah adalah jenis rumah yang akan dibangun pada lahan yang telah tersedia. Dalam hal kerjasama pembangunan, CV. Embun Salju akan membangun rumah tipe 40 pada lahan yang telah disediakan oleh pemilik lahan. Rumah tipe 40 adalah rumah dengan luas bangunan 40 M². Tipe rumah yang akan dibangun juga disepakati antara developer dan pemilik tanah.¹⁷

3. Jenis material

Jenis material yang akan digunakan dalam pembangunan rumah juga termasuk faktor yang mempengaruhi besarnya bagian bagi hasil kepada pemilik tanah. Jika material yang digunakan termasuk material yang mahal, maka biaya operasional untuk pembangunan rumah menjadi lebih besar, jika biaya operasionalnya besar maka bagi hasil untuk pemilik tanah menjadi lebih kecil. Karena pihak developer mengeluarkan modal yang besar untuk pembangunan.¹⁸

Dalam hukum Islam bagi hasil sangat dianjurkan. Bagi hasil yang baik adalah bagi hasil yang tidak merugikan kedua pihak yang bekerja sama. Islam mensyariatkan akad kerja sama *Muḍārabah* untuk memudahkan orang, karena sebagian mereka memiliki harta namun tidak mampu mengelolanya dan disana

¹⁷ Hasil Wawancara dengan Bpk. Hasballah Azis, selaku manager CV. Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Nurdin, sebagai Kepala Pembangunan CV.Embun Salju. Pada tanggal 06/02/2018 pukul 16.30 WIB

ada juga orang yang tidak memiliki harta namun memiliki kemampuan untuk mengelola dan mengembangkannya. Maka Syariat membolehkan kerja sama ini agar mereka bisa saling mengambil manfaat diantara mereka. Pemilik modal memanfaatkan keahlian *Muḍārib* (pengelola) dan *Muḍārib* memanfaatkan harta dan dengan demikian terwujudlah kerja sama harta dan amal. Allah tidak mensyariatkan satu akad kecuali untuk mewujudkan kemaslahatan dan menolak kerusakan.¹⁹

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, CV. Embun Salju dan pemilik tanah terikat dengan perjanjian *muḍārabah muqayyadah*, karena kedua pihak terikat dengan janji atau kontrak yang telah disepakati bersama. Perjanjian ini mengikat tentang segala hal teknis dalam memanfaatkan lahan dan dalam bagi hasil antara pihak developer dan pihak pemilik lahan.

Tinjauan hukum Islam terhadap bagi hasil yang dipraktekkan CV. Embun Salju sebagai developer dan ibu Fatimah Syam serta Ibu Nurrahmi sebagai pemilik lahan hukumnya sah dan boleh. Karena nisbah keuntungan dalam bagi hasil *muḍārabah* pembangunan rumah ini yaitu 67:33. Artinya 67% hasil pembangunan untuk developer dan 33% hasil pembangunan bagian pemilik tanah. Kedua pihak sepakat untuk bermitra dalam pembangunan rumah dengan ketentuan-ketentuan yang mereka sepakati dan tertulis di dalam suatu perjanjian kontrak bagi hasil.

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 221.

Firman Allah dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu." (Q.S An Nisa : 29)

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa Allah mensahkan perniagaan yang disepakati bersama. Dalam praktik bagi hasil *muḍārabah* pembangunan rumah ini diperbolehkan karena bagi hasil yang diterapkan telah disepakati bersama antara developer dengan pemilik tanah atas dasar sukarela tanpa ada paksaan dari salah satu pihak.

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

"Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (*muḍārabah*), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Berdasarkan hadis diatas dapat dipahami bahwa Rasulullah membolehkan *muḍārabah* yang dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan yang benar, tidak terjadi kecurangan dalam pelaksanaannya. Dalam pelaksanaan bagi hasil *muḍārabah* yang dipraktekkan CV. Embun Salju diperbolehkan karena pihak

developer melaksanakan perjanjian kontrak yang telah disepakati dengan pemilik tanah secara benar dan sesuai tanpa adanya kecurangan.

Ditinjau dari dasar hukum diatas dapat disimpulkan bahwa bagi hasil *muḍārabah* antara developer dengan pemilik tanah di desa Lampeudaya Kecamatan Darussalam Aceh Besar diperbolehkan menurut hukum Islam karena beberapa hal yaitu:

1. Kontrak perjanjian pembangunan rumah dengan sistem bagi hasil disepakati bersama antar developer dengan pemilik tanah dilakukan dengan sukarela tanpa adanya paksaan baik dari pihak developer maupun dari pemilik tanah.
2. Pihak developer melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah sesuai dengan kontrak yang disepakati bersama antara developer dan pemilik tanah.
3. Persentase pembagian yang tidak diperbolehkan dalam hukum Islam yaitu 100: 0, sementara persentase pembagian rumah dalam *muḍārabah* pembangunan rumah ini yaitu 67 : 33 atau 67% hasil pembangunan merupakan bagian developer dan 33% hasil pembangunan merupakan bagian pemilik tanah. Persentase bagi hasil tersebut telah disepakati kedua pihak secara sukarela tanpa ada paksaan dari salah satu pihak.

جامعة الرانري

A R - R A N I R Y

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang telah penulis lakukan. Penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Sistem bagi hasil *muḍārabah* CV. Embun Salju dengan pemilik tanah dalam pengembangan pembangunan rumah di desa Lampeudaya Kecamatan Darussalam yaitu 67 : 33 atau 67% hasil pembangunan rumah merupakan milik developer sebagai pengembang, 33% hasil pembangunan rumah merupakan hak pemilik tanah. Bagi hasil ini disepakati secara sukarela sebelum pembangunan rumah dilaksanakan.
2. Ditinjau dari hukum Islam, bagi hasil *muḍārabah* yang dipraktekkan oleh CV. Embun Salju dan pemilik tanah di desa Lampeudaya Kecamatan Darussalam Aceh Besar hukumnya dibolehkan atau sah menurut hukum Islam berdasarkan dalil Al-Qur'an dan Hadist karena pihak developer dan pemilik tanah sepakat dan sukarela dalam membuat perjanjian bagi hasil. Nisbah pembagian juga diperbolehkan karena dalam hukum Islam yang tidak diperbolehkan adalah 100 : 0, sedangkan nisbah dalam *muḍārabah* ini yaitu 67 : 33.

4.2. Saran

Agar semua usaha yang kita lakukan tidak menyimpang dengan prinsip syariah dan hukum Islam, penulis ingin menyarankan baik kepada pemilik lahan pembangunan dan yang melakukan pembangunan (*developer*) sebagai berikut:

1. Untuk pemilik tanah/lahan diharapkan agar memastikan perjanjian muḍārabah yang telah disetujui dengan developer (pengembang) dilaksanakan oleh developer sesuai dengan kontrak.
2. Banyak pemilik tanah tidak peduli dan tidak memperhatikan pembangunan yang dilaksanakan oleh pengembang. Seharusnya pemilik tanah ikut mengawasi pembangunan yang sedang berjalan agar sesuai dengan akad yang telah disepakati.
3. Kepada pengembang (developer) diharapkan selalu memperhatikan prinsip syariah dalam melakukan usahanya. Karena banyak pengembang yang hanya mementingkan keuntungan sepihak saja.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Abdul Husain At-Tariqi, 2004. *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar Dan Tujuan*, Yogyakarta: Magister Insane Press.
- Abdurrahman Al-Jazili, 1994. *Al-Fiqh 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*, (Terj. Moh. Zuhri, Achmad Chumandi, dan Moh. Ali Chasan Umar) Jilid. 4. Semarang: Asy Syifa..
- Ali, Mohammad Daud, 2005. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Al-Imam Asy-Syafi'i, *Al-Umm*, (Terj. Ismail Yakub), Jilid. 5, Kuala Lumpur: Victory Agenci.
- Al-Qardhawi, Yusuf. 1993. *Halal Dan Haram Dalam Islam*, (Terj. Mu'alam Hamidy), Surabaya: Bina Ilmu.
- Al-Shiddieqy, Hasbi, 1975. *Pengantar Hukum Islam*, Jakarta: bulan bintang.
- Amir, Supriyadi, 2014. *Menjadi Miliader Dari Bisnis Properti*, Jakarta: Laskar Aksara.
- Azzam, Muhammad, Abdul Aziz. 2010. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Amzah.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Aceh Besar, *Kecamatan Darussalam Dalam Angka 2017*.
- CV.Embun Salju. 2015. *Pedoman Operasional Perusahaan*.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1999. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Echlos, John M dan Hassan Sadily, 1990. *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta: Gramedia.
- Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 2, 2006. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Handri Rahardjo, 2003. *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hasil wawancara dengan Bapak Nurdin, sebagai Kepala Pembangunan CV.Embun Salju. Pada tanggal 08/02/2018 pukul 16.15 WIB.

Hasil Wawancara Dengan Bpk. Hasballah Aziz, Selaku Manager CV.Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45 WIB.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Fatimah Syam, selaku penilik lahan pertama. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 15.30.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Nurrahmi, selaku penilik lahan kedua. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 17.00.

<http://forcep.blogspot.com/2010/01/tentang-over-kredit-rumah.html> diakses pada tanggal 03 Januari 2018 pukul 13.54.

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-developer-definisi-hak.html>, diakses pada tanggal 24 maret 2016.

Husin, Said Aqil Dan Al-Munawwarah, 2005. *Hukum Islam Dan Pluralitas Sosial*, cet. 2, Jakarta: Penamadani.

Ibnu Hajar Al-Asqalani, 2013. *Bulughul Marram*, (Terj. Khalifaturrahman Dan Haer Haeruddin). Cet.1. Jakarta: Gema Insani.

Imam 'ala al-Din 'ali bin Muhammad bin Ibrahim Al-baghdady 1995, *Tafsir Al-Khazin*, Juz 2, Beirut: Dar Al Kutud Al-Ilmiah.

Imam Abu Daud, 1992. *Sunan Abi Daud*, Mesir: Musthafa Al-Baby Al-Halaby.

Ismail, *Perbankan Syariah* 2011. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Karim, Helmi. 2002. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Mahmud, Yunus. 1990. *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya Agung.

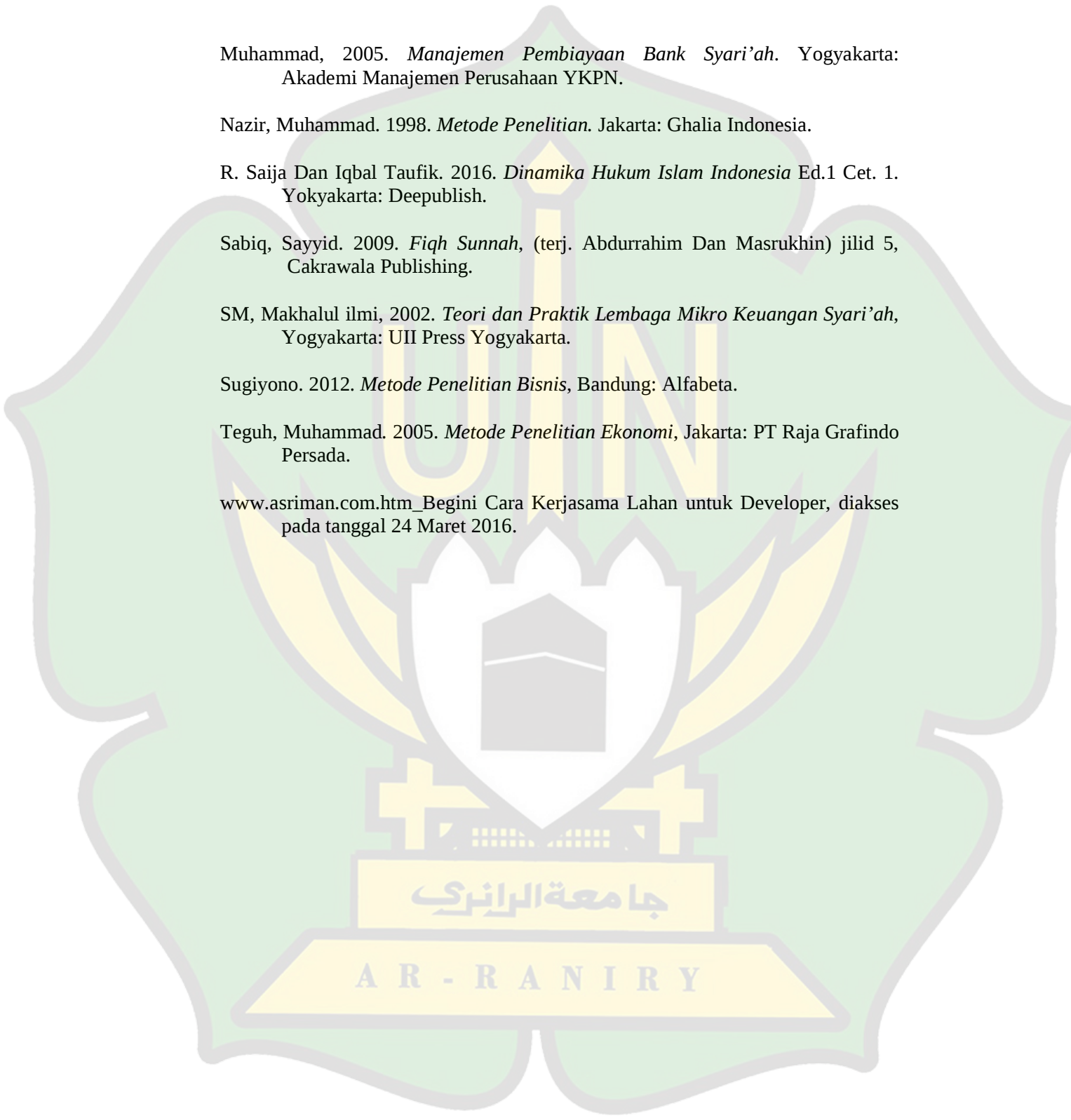
Maleong, Lexy J, 2004. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya.

Mardalis, 2006. *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksar.

Muhammad Muslehuddin, 2004. *Sistem Perbankan Dalam Islam*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Muhammad Syafi'i Antonio, 2001. *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

Muhammad, 2004. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syari'ah*, yogyakarta: UII Press.

- 
- A large, light green watermark logo of Ar-Raniry University is centered on the page. It features a shield with a yellow and white design, including a building and a cross, with the university's name in Arabic and English below it.
- Muhammad, 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Nazir, Muhammad. 1998. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- R. Saija Dan Iqbal Taufik. 2016. *Dinamika Hukum Islam Indonesia* Ed.1 Cet. 1. Yokyakarta: Deepublish.
- Sabiq, Sayyid. 2009. *Fiqh Sunnah*, (terj. Abdurrahim Dan Masrukhin) jilid 5, Cakrawala Publishing.
- SM, Makhalul ilmi, 2002. *Teori dan Praktik Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: Alfabeta.
- Teguh, Muhammad. 2005. *Metode Penelitian Ekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- www.asriman.com.htm_Begini Cara Kerjasama Lahan untuk Developer, diakses pada tanggal 24 Maret 2016.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Situs :www.syariah.ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: Un.08/FSH/PP.00.9/ 2328 /2016

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA
b. Faisal Fauzan, S.E., M.Si, Ak
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Muhammad Mizan
N I M : 121209375
Prodi : HES
J u d u l : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Kecamatan Darussalam
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2016;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 28 Juli 2016

Dekan

Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP. 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1354/Un.08/FSH.I/03/2017

21 Maret 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Kantor Camat Darussalam
2. Developer

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Mizan
NIM : 121209375
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / X (Sepuluh)
Alamat : Desa Lampeudaya, Kec. Darussalam, Kab. Aceh Besar

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2016/2017, dan sedang menyusun Skripsi "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara Developer Dengan Pemilik Tanah di Kecamatan Darussalam**", maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Matakuliah tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,

Ridwan Nurdin



A R - R A N I R Y



PERJANJIAN MEMBANGUN RUMAH DAN BAGI HASIL

-Kami yang bertandatangan dibawah ini;_____

- I. Nyonya **NURRAHMI**, lahir di Lam Peudaya, pada tanggal 11 (sebelas) Agustus 1983 (seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Dusun Liuen, Desa /kelurahan Lam Peudaya, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: _____
1106125108830005._____

-Untuk selanjutnya di sebut Pihak Pertama._____

- II. Tuan **HASBALLAH AZIZ**, lahir di Aceh Besar, pada tanggal 05 (lima) Juni 1953 (seribu sembilan ratus lima puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Gampong Lam Peudaya, Desa /kelurahan Lam Peudaya, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: _____
1106120506530001._____

-Dalam hal ini selaku pihak pengembang, dan bertindak atas diri sendiri selaku Direktur Cv. Embun Salju, yang berdomisili di Kabupaten Aceh Besar._____

-Untuk selanjutnya di sebut Pihak Kedua._____

-Para Pihak menerangkan terlebih dahulu:_____

-Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik tanah akan mendirikan rumah sebanyak 3 (tiga) unit bangunan Rumah Permanen **type 40 (empat puluh)**, diatas sebidang tanah dengan total luas tanah dari per unit rumah tersebut yaitu seluas lebih kurang $\pm 242 \text{ M}^2$ (dua ratus empat puluh dua meter persegi) untuk unit rumah Pihak Pertama, untuk luas tanah dari per unit rumah Pihak Kedua seluas lebih kurang $\pm 238 \text{ M}^2$ (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) dan $\pm 210 \text{ M}^2$ (dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Desa Lam Peudaya, Kecamatan Darussalam, atas sertifikat hak milik Nomor 317 Desa/kel Lam Peudaya, surat ukur Tanggal 07-April-2009, Nomor 213, luas 813 M2 (delapan ratus tiga belas meter persegi) terdaftar atas nama **NURRAHMI**._____

-Bahwa Pihak Pertama bermaksud menunjuk Pihak Kedua untuk menyediakan rumah atau membangun/mendirikan bangunan Rumah Permanen yang tersebut diatas dan Pihak Kedua bersedia untuk melaksanakannya._____

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, kedua belah pihak dengan ini menerangkan telah saling sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian diantara mereka dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:_____

Pasal 1. _____

-Pihak Pertama dengan ini menunjuk Pihak Kedua untuk membangun/mendirikan 03 (tiga) unit bangunan Rumah Permanen **type 40 (empat puluh)**, diatas tanah tersebut; _____

-Bentuk dan letak dari bangunan tersebut adalah sesuai dengan Gambar Rencana Pembangunan yang telah disetujui oleh Pihak Pertama yang sudah disahkan oleh yang berwenang dan Pihak Kedua harus membangun sebagai berikut: _____

-Pihak Kedua akan membangun rumah tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) sampai 8 (delapan) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

- a. -rumah permanen type 40 (empat puluh);
- b. -konstruksi besi menggunakan besi SNI dengan ukuran 9 mm (Sembilan millimeter) sedangkan besi behel menggunakan ukuran 6 mm (enammmili meter), pondasi batu gunung dengan ketinggian pondasi di sesuaikan dengan gambar/kondisi tanah, dinding menggunakan batu bata dengan kualitas baik dan diplester, lantai bangunan memakai semen tumbuk dan dipasang Keramik ukuran 40 cm x 40 cm (empat puluh centi meter kali empat puluh centi meter) merk Standar, semua plafond menggunakan Tripleks; ---
- c. -rangka atap dari baja ringan serta penutup atap dari seng Genteng merk Star roof atau yang dipersamakan dengan itu dengan ketebalan ukuran 0,30 mm; ---
- d. -setiap rumah dibuat: ---
1 (satu) kamar mandi dilengkapi dengan Keramik lantai dan didingnya, Water Closet (WC) yaitu kloset Jongkok, tanpa dilengkapi dengan bak mandi didalamnya.---
- e. -pemasangan instalasi listrik sampai dengan masuknya aliran listrik 6 (enam) Ampere---
- f. -Air menggunakan sumur cicin serta ; ---
- g. -septy tank menggunakan cicin sumur; ---
- h. -kosen pintu dan jendela mempergunakan kayu jenis Simatok, dan daun pintu-pintu dan jendela-jendela mempergunakan kayu meranti, kaca bening ukuran 5 mm (lima milli meter); ---
- i. -pengecatan dinding luar dan dalam menggunakan cat tembok standar merk Super Vinilex atau yang kualitas sama dengan itu, kosen-kosen dan pintu-pintu dicat minyak;--
- j. -Pengurukan/penimbunan tanah hanya dilakukan didalam fondasi, mengenai pengurukan/penimbunan tanah yang dilakukan diluar fondasi harganya akan --- disesuaikan kembali oleh para pihak;---
- k. -mengenai jalan menuju ke lokasi rumah tersebut pihak Kedua menyanggupi dengan ini untuk membuat jalan dengan bentuk kontruksi jalan berupa penibunan dengan tanah dan dilapisi dengan batu cadas.---

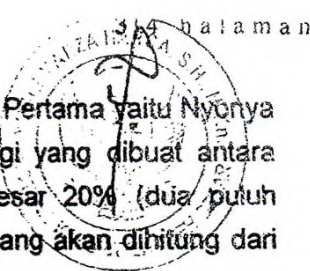
-Bangunan tersebut harus dibangun oleh Pihak kedua sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan penilaian mengenai satu bangunan tersebut akan dilakukan oleh pihak yang berwenang untuk itu.---

-Pihak Pertama dengan secara tertulis berhak menunjuk wakilnya untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan bangunan Pihak Kedua sehingga bangunan tersebut dikerjakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak. ---

Pasal 2.

-mengenai pembagian unit rumah yang akan di bangun menurut kesepakatan kedua belah pihak adalah sebagai berikut: ---

-dimana pihak pertama mendapat 01 (satu) bagian unit bangunan rumah permanen type 40 (empat puluh) yaitu dengan nomor kavlingan 3A. ---



-selain unit yang tersebut di dalam Perjanjian Bangun Bagi, Pihak Pertama yaitu Nyonya Nurrahmi juga mendapatkan bagian dari Perjanjian Bangun Bagi yang dibuat antara Pihak pengembang dengan Nyonya Fatimah Syam yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari unit bangunan rumah dengan nomor kavlingan 7B yang akan dihitung dari nilai rumah tersebut.-----

-untuk pihak kedua mendapat 02 (dua) bagian unit rumah permanen type 40 (empat puluh) yaitu dengan nomor kavlingan sebagai berikut: 7A dan 8A. -----

-mengenai biaya-biaya yang timbul diluar kontuksi rumah tersebut, seperti biaya pemecahan sertifikat, biaya akta notaris, biaya baik nama, biaya IMB (izin mendirikan bangunan) di tanggung berdasarkan kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua.-----

----- Pasal 3. -----

-Apabila bangunan Rumah permanen tersebut telah dibangun menjadi rubuh atau ambruk karena tidak kokohnya bangunan disebabkan kesalahan Pihak Kedua yang telah merubah Spek bangunan, maka kerugian tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. -----

Sebaliknya apabila Spek bangunan telah sesuai dengan kesepakatan antara pihak maka kerugian tersebut bukan tanggung jawab Pihak Kedua. -----

----- Pasal 4. -----

-Seluruh pekerjaan pembangunan rumah permanen type 40 (empat puluh) tersebut harus sudah diselesaikan dengan semestinya oleh Pihak Pertama selambat-lambatnya dengan **jangka waktu minimal 3 (tiga) sampai 8 (delapan) bulan** terhitung sejak perjanjian ini di tanda tangani, kecuali akibat force majeure, (bencana alam, kebakaran, perang, huru hara, pemogokan dan peraturan/kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter), maka jangka waktu tersebut harus diperpanjang oleh Pihak Pertama sesuai dengan kebiasaan yang berlaku untuk itu.-----

----- Pasal 5. -----

-Pihak pertama dengan ini menitipkan sertifikat hak milik Nomor 317 Desa/kel Lam Peudaya, surat ukur tanggal 07-April-2009, Nomor 213 luas 813 M2 (delapan ratus tiga belas meter persegi) terdaftar atas nama **NURRAHMI**. kepada Notaris/PPAT guna dilakukan pemecahan terhadap unit- unit yang telah disepakati oleh para pihak dan mengurus segala Surat Menyurat yang diperlukan Untuk Perjanjian tersebut, termasuk membuat Akta Jual Beli dalam Hal ini.-----

-pihak pertama dan pihak kedua sepakat tidak melakukan penambahan biaya-biaya lainnya-- Terhadap perjanjian ini diluar yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian ini.--

-Pihak Kedua wajib menjamin pemeliharaan bangunan rumah permanen type 40 (empat puluh) tersebut selama masa 2 (dua) bulan terhitung sejak Pihak Pertama menerima kunci dari Pihak Kedua. -----

----- Pasal 6. -----

-Perjanjian ini tidak akan berakhir apabila salah satu atau kedua belah pihak meninggal dunia, akan tetapi diteruskan oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut.-----

Nurrahmi
Df

Pasal 7.

-Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk menyerahkan pelaksanaan pembangunan Rumah permanen type 40 (empat puluh) yang menjadi milik Pihak Pertama tersebut diatas kepada orang lain, tanpa terlebih dahulu mendapat izin dari Pihak Pertama.

Pasal 8.

-Ketentuan-ketentuan lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diputuskan bersama oleh kedua belah pihak secara musyawarah.

Pasal 9.

-Pada akhirnya para pihak menerangkan bahwa mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kabupaten Aceh Besar.

-Demikianlah Perjanjian Pembangunan Rumah Permanen type 40 (empat puluh) ini kami perbuat dalam 2 (dua) rangkap yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dapat dipergunakan sebagai bukti dimana perlu.

Aceh Besar, 11 Januari 2017

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



Nurrahmi

(NURRAHMI)



Hasballah Aziz

(HASBALLAH AZIZ)



PEMBUKUAN DAN PENDAFTARAN SURAT DIBAWAH TANGAN
NOMOR: 02/VI/PPSCBT/ 2017

Dibukukan dan didaftarkan didalam buku yang khusus
dipergunakan untuk itu oleh saya, YUDHI MARZA HARCA,
Serjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten
Aceh Besar.

1 JAN 2017
Aceh Besar
Notaris di Kabupaten Aceh Besar
Yudhi Marza Harca
(YUDHI MARZA HARCA, S.H., M.Kn.)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Muhammad Mizan
NIM : 121209375
Tempat/Tanggal Lahir : 24 April 1994
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Aceh
Status : Belum Kawin
Alamat : Jln. Miruk Taman, Desa Lampeudaya, Kecamatan Darussalam Aceh Besar

Nama Orang Tua :

- a. Ayah : M. Jamal Saad
- b. Ibu : Mariani
- c. Alamat : Jln. Miruk Taman, Desa Lampeudaya, Kecamatan Darussalam Aceh Besar

Riwayat pendidikan

- a. SDN Lampeudaya 2006
- b. MTsS Tgk. Chiek Oemar Diyan 2009
- c. MAS Tgk. Chiek Oemar Diyan 2012
- d. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Banda Aceh Prodi Hukum Ekonomi Syariah 2018