

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

Faisal Fauzan

(Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh)

Email: faisalbinmus@yahoo.com

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.

Keywords: *Hukum Islam, Bagi Hasil, Muḍhārabah*

PENDAHULUAN

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)*.

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*.¹

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*.²

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

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

Artinya: "...dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT..." (al-Muzammil: 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.³

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.⁴

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. 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

¹ Ismail. *Perbankan syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) .hlm. 83.

² Makhalul ilmi SM. *Teori dan praktik lembaga mikro keuangan syari'ah...*, hlm. 32.

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank syari'ah: dari teori ke praktik...*, hlm. 95.

⁴ Supriyadi Amir, *Menjadi Miliader Dari Bisnis Properti*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), hlm. 86.

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 detail 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 detail. 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.⁵

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.

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 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

⁵ www.asriman.com.htm_ Begini Cara Kerjasama Lahan untuk Developer, diakses pada tanggal 24 maret 2016.

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.

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.⁶

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.

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.⁷

LANDASAN TEORI

⁶ Lexy J. Maleong, M. A, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Remaja Rosda Karya, 2004), hlm. 5.

⁷ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

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 (*muḍārabah*) 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.⁸

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.

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 *musyārah*, *muḍārabah*, *musāqah* dan *muzāra'ah*. Tapi yang paling sering digunakan adalah akad *musyārah* dan *muḍārabah*. Sedangkan *musāqah* dan *muzāra'ah* digunakan khusus untuk *plantation financing* (pembiayaan pertanian).⁹ Adapun pembahasan mengenai *musyārah* dan *muḍārabah* sebagai berikut:

a) *Musyārah*

Musyārah atau *syirkah* secara bahasa berasal dari bahasa Arab berasal dari kata *شرك – يشرك* (*syarika-yasyraku*) yang artinya bersekutu atau berserikat.¹⁰

Musyārah atau *syirkah* bermakna *ikhtilath* (pencampuran). Para ahli fiqh mendefinisikan sebagai akad antara dua orang yang berserikat dalam modal dan keuntungan.¹¹

Musyārah 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.¹²

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *Musyārah* itu adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha

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

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari teori ke praktik*. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 90.

¹⁰ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1990), hlm. 192.

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 484.

¹² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari teori ke praktik...*, hlm 90.

tertentu, dimana masing-masing pihak sama-sama menyertakan modal dan sama-sama mengelolanya, dengan kesepakatan keuntungan dan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal.

b) *Muḍārabah*

Secara singkat pengertian *muḍārabah* adalah salah satu bentuk kerja sama dalam lapangan ekonomi, yang biasa juga disebut dengan *qiraḍ* yang memiliki arti *al-qaṭ'u* (potongan).¹³ 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.¹⁴

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.

Dasar Hukum Bagi Hasil

a. Al-qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعْمَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجَةٍ 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 *musyārahah*. Dimana akad *musyārahah* tersebut termasuk ke dalam bagian bagi hasil. Lafadz "*al-khulaṭa*" 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 *musyārahah* mendapatkan legalitas dari syariah.

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

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

¹³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 11.

¹⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 246.

Ayat ini menurut para ahli fiqh membahas tentang perserikatan harta dalam pembagian harta warisan.¹⁵ Menurut Imam ‘Ala al-Din ‘Ali bin Muhammad bin Ibrahim Al-Baghdady, para ulama sepakat bahwa berserikat (*musyārahah*) dalam masalah warisan itu diperbolehkan.¹⁶ 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 ابي حيان التيمي عن ابيه عن ابي هريرة رفعه قال إن الله يقول أنا ثالث الشريكين ما لم يخن احدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينهما (رواه أبو داود)¹⁷

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 mengurus terpeliharanya atas harta mereka selama dalam perkongsian itu tidak ada pengkhianatan, tetapi apabila ada pengkhianatan, maka Allah Swt. Akan mencabut barakah dari dari harta tersebut.¹⁸

عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال : اردت الخروج الي خيبر فأتيت النبي صَلَّى الله عليه وسلم فقال: إذا أتيت وكيلي بخيبر فخذ منه خمسة عشر وسقا (رواه أبو داود)¹⁹

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).

Pengertian *Muḍārabah*

Muḍārabah berasal dari kata *ḍarb*, pada kalimat *al-ḍarb fil arḍ*, yakni berpergian untuk urusan dagang.²⁰

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*.²¹

¹⁵ Yusuf Al-Qardhawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, (Terj. Mu’alam Hamidy), (Surabaya:Bina Ilmu, 1993), hlm. 73.

¹⁶ 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

¹⁷ Imam Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, (Mesir: Musthafa Al-Baby Al-Halaby, 1992), hlm. 122.

¹⁸ *Ibid...*, hlm. 1833.

¹⁹ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Marram*, (Terj. Khalifaturrahman dan Haeruddin) Cet.1, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 377.

²⁰ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah...*, hlm. 11.

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 (menggambil) sebagian hartanya untuk diperdagangkan dan mengambil sebagian dari keuntungannya. Selain itu, *muḍārabah* juga disebut *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.²² Atau diambil dari kata *al-muqāraḍah* 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.²³

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.²⁴

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.²⁵

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

1. Imam Hanafi

Muḍārabah adalah persekutuan dalam hal pemberian modal dari pihak pemilik modal kepada penerima modal untuk dikelola agar memperoleh keuntungan.²⁶

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.²⁷

3. Imam Syafi'i

²¹ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 1196.

²² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Abdurrahim Dan Masrukhin) jilid 5, (Cakrawala Publishing, 2009), hlm.275.

²³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i...*, hlm. 189.

²⁴ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4,...hlm. 1196.

²⁵ Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i...*hlm. 189.

²⁶ 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

²⁷ *Ibid.*, hlm. 73

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.²⁸

4. Imam Hambali

Muḍārabah atau kerjasama perniagaan adalah suatu persyaratan dari pemilik modal dengan menyerahkan sejumlah modal tertentu dari hartanya kepada orang yang meniadakan dengan imbalan bagian tertentu dari keuntungan.²⁹

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.

Dasar Hukum *Muḍārabah*

a. Al-Quran

...وَأَخْرُوجُونَ 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)

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*,³⁰ 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.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَبِرُوا 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:

²⁸ Al-Imam Asy-Syafi'i, *Al-Umm*, (Terj. Ismail Yakub), Jilid. 5, (Kuala Lumpur: Victory Agenci), hlm. 207

²⁹ Abdurrahman Al-Jazili, *Al-Fiqh 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*,...hlm. 80

³⁰ Ahmad Mustafa Al-maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, Terj. Bahrin Abu Bakar Dan Hery Noer Aly, (Semarang:Toha Putra, 1993), hlm. 37.

الله فانْتَشَرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ *“maka bertebaranlah di muka bumi dan carilah karunia Allah Swt.”*³¹ 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 يُقْرِضُ 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 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, muqāradah (muḍārabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.’”*³²

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

b. Hadist

³¹ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, (Terj. M.Abdul Ghoffar E.M, dkk), Jilid 8, (Bogor: Pustaka Imam Syafi’i, 2004), hlm. 183.

³² Busra Febriyarni, *Hadis-hadis Ekonomi*, (Curup: LP2 STAIN Curup, 2013), hlm. 56.

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)³³

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)³⁴

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 *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.³⁵

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.³⁶

Rukun *Muḍārabah*

³³ Imam Thabrani, *Syarah Thabrani*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, t.t.), hlm.119.

³⁴ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram...*, hlm. 388.

³⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 380.

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk) Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 479.

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.
5. *'Amal*, yaitu pekerjaan pengelola harta sehingga menghasilkan laba.
6. Keuntungan.³⁷

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.³⁸

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.
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.

³⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 197-198.

³⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 382.

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.³⁹

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.

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 (*shāhibul 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*

³⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari’ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 197-198.

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.⁴⁰

Pendapat Ulama Tentang Muḍārabah

Ahli fiqih menfeyinisikan *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.⁴¹

Mazhab Hanafi mengatakan bahwasanya *muḍārabah* diperbolehkan karena orang-orang membutuhkan akad ini.⁴² *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.⁴³

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 tertentu. Itu disebabkan karena persyaratan yang mengikat seringkali dapat menjauhkan dari tujuan akad.⁴⁴

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*.⁴⁵

Menurut fuqaha *qiraḍ* atau *muḍārabah* tidak boleh dibarengi dengan syarat yang menambah ketidakjelasan keuntungan atau penipuan (*gharar*). Dan disini para fuqaha pun

⁴⁰ *Ensiklopedia Hukum Islam*, jilid 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 1197.

⁴¹ Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), hlm. 65.

⁴² Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga*, Cet. 2, (Terj. Muhammad Ufuqul Mubin, Dkk), (Jakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 91.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 92-93.

⁴⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Kamaluddin, Bandung, 1996), hlm 219.

⁴⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Dan Perundangan Islam*, (Terj. Syed Ahmad Syed Hussain), Jilid 3, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka, 2002), hlm. 844.

berselisih pendapat tentang, manakah syarat-syarat yang bisa menyebabkan demikian dan mana yang tidak.⁴⁶ Secara garis besar, syarat-syarat yang tidak dibolehkan oleh para fuqaha adalah syarat-syarat yang bisa mengakibatkan terjadinya penipuan (*gharar*) atau tambahan yang mengandung ketidakjelasan.⁴⁷

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 *qarad* (pinjaman) bukan *qirad* (penanaman modal). Imam 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 *qirad* berbeda dengan *qarad* (utang). Sedangkan apabila mendapat keuntungan, maka *ṣāhibul māl* tidak memperolehnya sedikit pun.⁴⁸

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 *qirad* 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.⁴⁹

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 dan membeli. Sedangkan menurut Imam Hanafi membolehkan akad *muḍārabah* dengan adanya batas waktu.⁵⁰

Demikian beberapa pendapat ulama tentang *muḍārabah*, para ulama telah sepakat bahwasanya *qirad* atau *muḍārabah* itu dibolehkan, hal tersebut dikarenakan *qirad* atau *muḍārabah* telah ada semenjak masa jahiliyah dan pada masa Islam tetap dibenarkan

⁴⁶ Ibnu Rusd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Terj. Imam Ghazali Said Dan Achmad Zaidun), jilid 3, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), hlm. 105

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 110.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm, 110.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm, 111.

⁵⁰ Syaikh Al-'Allamah Muhammad Bin 'Abdurrahman Ad-Dimasyqi, *Fiqih Empat Mazhab*, (Terj. Abdullah Zaki Alkaf), (Bandung: Hasyimi Press, 2004), hlm. 293.

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.

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.⁵¹

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

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

⁵¹ Abdullah Abdul Husain At-Tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar Dan Tujuan*, (Yogyakarta: Magister Insane Press, 2004), hlm. 253.

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.⁵²

Para fuqaha berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak perlu dan tidak boleh mensyaratkan agunan sebagai jaminan, sebagaimana dalam akad *syirkah* lainnya.⁵³ 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. 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

⁵² Adiwarman A. Karim, *BANK ISLAM, Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 208.

⁵³ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami Wa-Adillatuhu* Vol.5 hlm. 195.

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.⁵⁴

PEMBAHASAN

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 pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih yang melakukan kerja sama⁵⁵

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 di atasnya dan tidak lagi disebut lahan kosong.⁵⁶

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 di atas 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.⁵⁷

⁵⁴ Adiwarman A. Karim, *BANK ISLAM, Analisis Fiqih Dan Keuangan*,..., hlm. 209.

⁵⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, Dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 481.

⁵⁶ R. Saija Dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia* Ed.1 Cet. 1 (Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 120.

⁵⁷ 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.⁵⁸

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 67.⁵⁹

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.⁶⁰

Ketentuan Hukum Islam terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dengan Developer

Kemitraan usaha dan pembagian hasil telah dipraktekkan 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.⁶¹

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.

⁵⁸ Hasil Wawancara Dengan Ibu Nurrahmi, selaku pemilik lahan kedua. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 17.00

⁵⁹ Hasil Wawancara Dengan Bpk. Hasballah Azis, selaku manager CV. Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45

⁶⁰ Hasil Wawancara Dengan Ibu Fatimah Syam, selaku pemilik lahan. Pada Tanggal 10/02/2018, Pukul 16.00

⁶¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i...*, hlm. 192.

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.

Ketiga kekuatan ini apabila digabungkan, insya Allah akan menjadi kekuatan yang besar untuk memajukan perekonomian Islam.⁶²

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.⁶³

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 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.⁶⁴

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.

⁶² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*..., hlm. 32.

⁶³ *Ibid*..., hlm. 34

⁶⁴ CV.Embun Salju. Pedoman Operasional Perusahaan. (Aceh Besar, 2015) hlm. 14

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 hal⁶⁵ 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 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.⁶⁶

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.⁶⁷

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 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

⁶⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012) hlm 182

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Bpk. Hasballah Azis, selaku manager CV. Embun Salju. Pada Tanggal 08/02/2018, Pukul 10.45

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Nurdin, sebagai Kepala Pembangunan CV.Embun Salju. Pada tanggal 06/02/2018 pukul 16.30 WIB

harta dan dengan demikian terwujudlah kerja sama harta dan amal. Allah tidak mensyariatkan satu akad kecuali untuk mewujudkan kemaslahatan dan menolak kerusakan.⁶⁸

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.

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 الْبِرْكَةُ: 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

⁶⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Asep Sobari, Lc, dkk.), jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2010), hlm. 221.

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.

PENUTUP

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.

REFERENSI

- 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.
- <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. *Fiqh 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.
- 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. Yogyakarta: 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.