

**PRAKTIK BAGI HASIL PENJUALAN KAVLINGAN TANAH DI
KELURAHAN PIDOLI DOLOK KECAMATAN PANYABUNGAN KOTA
DITINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*

SKRIPSI



Disusun Oleh:

LYDIA FAHIRA BATUBARA

NIM: 18020140

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
MANDAILING NATAL**

2022

**PRAKTIK BAGI HASIL PENJUALAN KAVLINGAN TANAH DI
KELURAHAN PIDOLI DOLOK KECAMATAN PANYABUNGAN KOTA
DITINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI



Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan dan Sebagai Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah

Disusun Oleh:

LYDIA FAHIRA BATUBARA
NIM: 18020140

Pemimbing I


Dr. Dedisyah Putra M.A
NIP: 199003302019031010

Pemimbing II


Rita Defriza. M.H
NIP: 198503172019032009

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
MANDAILING NATAL**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "PRAKTIK BAGI HASIL PENJUALAN KAVLINGAN TANAH DI KELURAHAN PIDOLI DOLOK KECAMATAN PANYABUNGAN KOTA DITINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM", a.n Lydia Fahira Batubara, NIM: 18-02-0140, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah dimunaqasyahkan dalam sidang munaqasyah Program Sarjana Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA) pada tanggal 22 September 2022.

Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Panyabungan, Oktober 2022
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri
Mandailing Natal

Ketua

Asrul Hamid, M.H.I
NIP: 198709072019031013

Sekretaris

Dr. Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001

Anggota Penguji:

Asrul Hamid, M.H.I
NIP: 198709072019031013

Dr. Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001

Erna Dewi, M.A
NIP: 198708092019032005

H. Dediyah Putra Lc.MA
NIP. 199003302019031010

Mengotahui
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal



Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag
NIP. 197203132003121002

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing skripsi atas nama **Lydia Fahira Batubara**, NIM. **18-02-0140** dengan judul "**Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Islam**", memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang *munaqasyah*.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Panyabungan, 12 September 2022

Pembimbing I



Dr. Dedisyah Putra M.A
NIP: 199003302019031010

Pembimbing II



Rita Defriza M.H
NIP: 198503172019032009

LEMBAR NOTA DINAS

Panyabungan, 12 September 2022

Lamp : Kepada Yth.
Hal : Skripsi a.n Bapak Ketua STAIN Madina
Lydia Fahira Batubara di
Panyabungan

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Setelah membaca, meneliti dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n **Lydia Fahira Batubara**, NIM. **18-02-0140** dengan judul skripsi "**Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Islam**" Maka kami berpendapat skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.

Untuk itu dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari bapak kami ucapkan terima kasih.

Pembimbing I


Dr. Dedisyah Putra M.A
NIP/199003302019031010

Pembimbing II


Rita Defriza, M.H
NIP: 198503172019032009

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Hal :

Lamp :

Kepada Yth. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal
di Panyabungan

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Lydia Fahira Batubara

NIM : 18-02-0140

Judul Skripsi : Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah di Kelurahan Pidoli
Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif
Hukum Islam

Sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Dengan ini kami berharap agar skripsi Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Pembimbing I


Dr. Deddyah Putra M.A.
NIP: 199003302019031010

Pembimbing II


Rita Defriza M.H.
NIP: 198503172019032009

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lydia Fahira Batubara

NIM : 18-02-0140

Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta, 09 September 1999

Pekerjaan : Mahasiswa

Alamat : Darussalam, Pagaran sigatal

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang berjudul “Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Islam”, adalah benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila terjadi kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.

Panyabungan, 12 September 2022

Yang membuat pernyataan



Lydia Fahira Batubara
NIM. 18020140

LEMBAR PERSEMBAHAN

Tulus mengucapkan rasa syukur atas Rahmat Allah, Penulis persembahkan skripsi ini kepada orang-orang yang telah memberi dukungan baik moral maupun spiritual kepada Penulis selama ini, mereka adalah:

1. Kepada Kedua Orangtua penulis sebagai sumber semangat yang selalu memberikan doa, perhatian, kasih sayang serta dukungan
2. Seluruh Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmunya selama Penulis kuliah di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA)
3. Teman-teman seperjuangan penulis yang sama-sama berjuang dalam penulisan skripsi ini
4. Kampus dan Almamaterku STAIN MADINA

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اسْتَعِينُوا بِالصَّبْرِ وَالصَّلَاةِ إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.*
(Al-Baqarah: 153)

“Setiap dalam perjalanan jangan pernah mundur sebelum mencapainya, Karena kesuksesan itu harus melewati berbagai proses, bukan hanya menginginkan hasil saja tapi harus selalu semangat dalam proses. Meskipun kenyataannya banyak rintangan dan kamu pun sering merasakan stres percayalah tidak ada jalan yang lain untuk mencapai kesuksesan selain melewati semua prosesnya”.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Islam”.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah secara tidak tunai dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat selesai. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Orang tua tercinta ayahanda Sayaman Batubara dan ibunda Fatimah Sari Nasution dan keluarga besar tercinta yang telah memberikan doa, kasih sayang, dukungan, semangat dan segala pengorbanan yang dilakukan selama saya mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
2. Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Ketua STAIN Madina;
3. Asrul Hamid, M.H.I selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
4. H. Dedisyah Putra Lc.MA selaku Dosen Pembimbing I yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;
5. Rita Defriza, M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;
6. Titi Martini Harahap, M.H.I selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;
7. Seluruh Dosen Program studi Hukum Ekonomi Syariah;

8. Teman-temanku Hukum Ekonomi Syariah Ruang D Angkatan 2018, senasib, seperjuangan, terima kasih atas segala kenangan selama 4 tahun ini dari suka, sampai duka, serta solidaritasnya sehingga membuat hari-hari kuliah lebih terasa berarti.

9. Almamaterku Tercinta STAIN MADINA.

Meskipun telah berusaha menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca guna menyempurnakan segala kekurangan pada penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi penelitian ini berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Panyabungan, 12 September 2022



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	
LEMBAR NOTA DINAS	
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	
LEMBAR PENYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN	
LEMBAR PERSEMBAHAN	
MOTTO	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Penelitian Terdahulu	11
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Konsep Penjualan	15
1. Pengertian Penjualan	15
2. Tujuan Penjualan	16
B. Konsep <i>Mudharabah</i>	16
1. Pengertian <i>Mudharabah</i> dan Dasar Hukum <i>Mudharabah</i>	16
2. Rukun dan Syarat <i>Mudharabah</i>	21
3. Prinsip <i>Mudharabah</i>	23
4. Macam-macam <i>Mudharabah</i>	24
C. Tanah Kavling	26
1. Pengertian Tanah Kavling	26
2. Tipe-Tipe Tanah Kavling	27
3. Prosedur Jual Beli Tanah Kavling	30

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	34
B. Sifat Penelitian	34
C. Pendekatan Penelitian.....	34
D. Sumber Data.....	35
1. Data Primer.....	35
2. Data Sekunder	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
1. Observasi	36
2. Wawancara	36
3. Dokumentasi.....	37
F. Teknik Analisis Data	37

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	39
1. Sejarah Ringkas Tentang Kelurahan Pidoli Dolok	39
2. Letak Geografis Kelurahan Pidoli Dolok	39
3. Peta Lokasi Penelitian	40
4. Kependudukan dan Keadaan Sosial Ekonomi.....	41
5. Mata Pencaharian Masyarakat Kelurahan Pidoli Dolok	43
6. Pendidikan	44
7. Susunan Pemerintahan.....	45
8. Sarana Prasarana	47
B. Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavling Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolak Kecamatan Panyabungan Kota.....	48
C. Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavling Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolak Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Islam	61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRAK

Nama: **Lydia Fahira Batubara**, NIM: **18-02-0140**, Judul: **“Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Di Tinjau Dalam Perspektif Hukum Islam”**.

Dalam kehidupan masyarakat sering kali terdapat bagi hasil yang dilakukan untuk memperoleh kemudahan tanpa mengetahui apakah bagi hasil yang dilakukan itu sudah sesuai dengan konsep jual beli hukum Islam atau bertentangan dengan hukum Islam. Sejalan dengan perkembangan zaman, persoalan jual beli yang terjadi dalam masyarakat semakin meluas, salah satunya adalah adanya praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah. Dimana bagi hasil tersebut objek yang diberikan pemodal kepada pengelola modal adalah secara angsuran.

Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah 1. Bagaimana praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah di kelurahan pidoli dolok kecamatan panyabungan kota. 2. Bagaimana praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah di kelurahan pidoli dolok kecamatan panyabungan kota di tinjauan dalam perspektif hukum Islam. Sedangkan tujuan penelitian adalah untuk memperoleh wawasan, pengetahuan dan ilmu yang berhubungan dengan praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah dan untuk memberikan pemahaman baru terhadap masyarakat dalam praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah di kelurahan pidoli dolok kecamatan panyabungan kota di tinjauan dalam perspektif hukum Islam.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu melakukan penelitian dengan mengumpulkan data dari lapangan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah.

Adapun hasil penelitian ini adalah perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak adalah perjanjian lisan bahwa ketika kavlingan tanah itu habis terjual maka disitulah dihitung bagi hasil antara pemodal dengan pengelola yaitu 70:30. Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak pemodal memberikan modalnya sebesar Rp 200.000.000 kepada pengelola modal dengan menentukan usahanya yaitu kavlingan tanah, dalam waktu setahun kavlingan tanah tersebut terjual semuanya, keuntungan kavlingan tanah tersebut sudah ada di tangan pemodal dan ketika pemodal memberikan bagi hasil kepada pengelola ternyata yang di berikan hanya 1/3 dari 30% kepada pengelola modal dan kurangnya diberikan oleh pemberi modal kepada pengelola secara angsuran sehingga semua 30% bagi hasil ada di tangan pengelola modal.

Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah Di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Di Tinjauan Dalam Perspektif Hukum Islam adalah tidak sah, karena bagi hasil yang dilakukan adalah pemberi modal memberikan bagi hasil secara angsuran kepada pengelola modal. Praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah ini memang memperlancar penyelenggaraan kerjasama pemodal dengan pengelola modal, namun melenceng dari tujuan syara'. Sehingga bagi hasil yang dilakukan pemberi modal kepada pengelola modal secara angsuran dilarang oleh Allah Swt.

Keyword: Mudharabah, Kavlingan Tanah, Perspektif Hukum Islam

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permasalahan ekonomi umat manusia yang fundamental bersumber dari kenyataan manusia mempunyai kebutuhan dan kebutuhan ini pada umumnya tidak dapat dipenuhi tanpa menggunakan faktor-faktor produksi diantaranya sumber daya manusia, modal, tanah (sumber alam) dan usaha. Apabila manusia memiliki sarana tidak terbatas untuk memenuhi semua jenis kebutuhan, maka masalah ekonomi tidak ada.

Beraneka ragamnya kegiatan dan kekurangan sarana memaksa seseorang untuk mengadakan pilihan diantara kebutuhan-kebutuhan beserta alat pemuasnya. Guna menetapkan daftar prioritas dan kemudian mendistribusikan sumber daya manusia sedemikian rupa sehingga mampu memenuhi kebutuhan dengan optimal.

Perkembangan era globalisasi saat ini banyak masyarakat yang ingin melakukan usaha dengan modal yang dimiliki sendiri, tetapi pada kenyataannya sebagian dari masyarakat hanya mengandalkan keahlian tanpa didampingi dengan adanya modal yang dibutuhkan. Di samping masyarakat yang tidak memiliki modal untuk memulai usaha sesuai dengan kemampuan yang dimiliki, berbeda halnya dengan masyarakat yang memiliki modal tetapi tidak memiliki kemampuan atau keinginan untuk membuka usaha tersebut.

Allah SWT telah menjadikan manusia saling membutuhkan satu sama yang lainnya, supaya mereka tolong menolong dalam segala urusan baik kepentingan hidup sendiri maupun untuk kemaslahatan umum,

misalnya melakukan kerjasama antar beberapa pihak, dengan demikian antar manusia bisa saling mempererat silaturahmi, kehidupan bisa menjadi teratur, dan bermasyarakat dengan baik. Akan tetapi, dalam hubungan antar masyarakat tak selamanya baik akan ada masanya dimana terjadi perselisihan, saling mementingkan diri sendiri dengan bersaing mendapatkan keuntungan yang lebih besar tanpa menghiraukan pihak lain.

Jual beli merupakan sarana yang paling tepat bagi masyarakat untuk mendapatkan berbagai barang dan kebutuhan yang mereka perlukan, karna tidak semua orang mampu dan cukup untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, maka sarana yang mudah dan tepat tersebut adalah jual beli. Menurut istilah *syara'* jual beli adalah pertukaran harta atas suka sama suka atau dapat juga diartikan dengan memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan *syara'*. Jual beli pada dasarnya dibolehkan dalam Islam.¹

Sehingga hakikatnya manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan orang lain untuk kelangsungan hidupnya. Antar manusia harus saling berinteraksi agar dapat menjalin hubungan yang lebih erat. Hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dikenal dengan istilah *muamalah*. Kegiatan *muamalah* merupakan salah satu bentuk kemudahan bagi manusia untuk memenuhi segala sesuatu yang berhubungan dengan kebutuhan hidupnya sehari-hari sebagai makhluk individu maupun makhluk sosial.

¹ Juwita Nur Safitri, dkk. *Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Sengketa Tunggakan dalam Jual Beli Angsuran Tanah Kavling Melalui Nonlitigasi: Studi di Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan*, Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah, Volume 4 No 3 (2022), h. 783

Kegiatan *muamalah* semuanya boleh dilakukan kecuali yang dilarang. *Muamalat* atau hubungan dan pergaulan antara sesama manusia di bidang harta benda merupakan urusan duniawi dan pengaturannya diserahkan kepada manusia itu sendiri. Oleh karena itu, semua bentuk akad dan berbagai cara transaksi yang dibuat oleh manusia hukumnya sah dan dibolehkan asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dan hukum syara'.²

Secara umum, *Fiqh muamalah* ialah *fiqh* yang mengatur hubungan kepentingan antar sesama manusia dalam berbagai aspek. Sementara itu secara khusus, *fiqh muamalah* ialah peraturan tentang hak manusia dan hubungannya dengan manusia lain yang terkait dengan penguasaan benda.³ Salah satu kegiatan *muamalah* yang diperbolehkan adalah kerjasama bagi hasil yaitu akad *mudharabah*.

Mudharabah adalah suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih dimana pihak pertama memberikan modal usaha atau disebut pemilik modal (*shahibul maal*), sedangkan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian atau disebut pengelola (*mudharib*) dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi diantara mereka sesuai dengan kesepakatan yang mereka tetapkan bersama.

Namun apabila terjadi kerugian maka kerugian tersebut ditanggung oleh pemilik modal sedangkan pengelola tidak dibebani kerugian karena ia telah rugi tenaga tanpa keuntungan, tetapi jika kerugian ditimbulkan oleh kelalaian pengelola maka pengelolayang harus bertanggung jawab.⁴

² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2017), hlm. 4

³ Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 46

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...* hlm. 366

Mudharabah terbagi menjadi dua bagian: yaitu *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah muqayyaddah*.⁵ *Mudharabah mutlaqah* yaitu “akad *mudharabah* dimana pemilik modal memberikan modal kepada “*amil*” (pengelola modal) tanpa disertai dengan pembatasan mengenai kegiatan usaha, jenis usaha, barang yang dijadikan objek usaha, dan ketentuan lain”.⁶

Sedangkan *mudharabah muqayyaddah* yaitu “akad *mudharabah* dimana pemilik modal memberikan ketentuan atau batasan-batasan yang berkaitan dengan tempat kegiatan usaha, jenis usaha, barang yang menjadi objek usaha, waktu, dan dari siapa barang tersebut dibeli”. *Mudharabah* diperbolehkan sesuai dengan firman Allah SWT:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ

تُقْلِحُونَ

Artinya: “Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung”. (Q.S. Al-Jumu’ah (62): 10).⁷

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan melakukan praktik kerjasama (*mudharabah*) dalam berbisnis dengan melakukan yang baik dan tidak bertentangan dengan hukum Islam, dan agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya yakni praktik kerjasama yang terhindar dari unsur paksaan, merugikan salah satu pihak, dan lain sebagainya. Serta kedua belah pihak yang

⁵ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 218

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...* hlm. 372

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah, Al-qur'an dan Terjemahannya...* hlm. 554

melakukan kerjasama harus didasarkan pada persetujuan dan kesukarelaan dari masing-masing pihak.

Dalam praktik kerjasama, Islam juga telah menetapkan aturan-aturan hukumnya seperti yang telah diajarkan oleh Nabi SAW, baik mengenai rukun, syarat, maupun kerjasama yang diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan. Dengan adanya perkembangan melakukan praktik kerjasama yang semakin berkembang tentunya para belah pihak harus lebih berhati-hati dalam melakukan kerjasama tersebut.

Karena dalam kerjasama ini melibatkan dua belah pihak atau lebih, maka dalam praktiknya harus didasarkan oleh persetujuan dan kesepakatan dari masing-masing pihak yang sah baik secara umum maupun secara Islam. Para pihak harus saling mengetahui bentuk dari kerjasamanya, adanya akad (*ijab dan qabul*), modalnya terlihat dan jelas, ada manfaat bagi para pihak, dan saling menguntungkan para pihak tidak merugikan salah satu pihak.⁸

Para ahli hukum Islam secara sepakat mengakui keabsahan *mudharabah* ditinjau dari segi kebutuhan dari manfaat pada suatu segi karena sesuatu dengan ajaran dan tujuan syariah dari segi lainnya. Cara penghitungan keuntungan dalam bagi hasil *mudharabah* yaitu dalam pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk persentase antara kedua belah pihak. Bagi untung dan rugi bila laba besar, maka kedua belah pihak mendapatkan keuntungan yang besar dan

⁸ A.Khamedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia-Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), hlm. 154

sebaliknya. Menentukan besarnya keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak yang berkontrak.⁹

Resiko kerugian dalam *mudharabah*, menurut Ulama Fiqh apabila di dalam transaksi tersebut mengalami kegagalan, yang mengakibatkan sebagian atau seluruh modal yang ditanamkan pemilik modal habis, maka yang menanggung kerugian hanya pemilik modal sendiri. Sedangkan penerima modal tidak menanggung atau tidak harus mengganti kerugian atas modal yang hilang dengan catatan pengelola modal dalam menjalankan usahanya sesuai dengan aturan yang telah mereka setujui, tidak menyalahgunakan modal yang dipercayakan kepadanya.¹⁰

Abdurrahman Al-Jaziri mengatakan *mudharabah* berarti ungkapan terhadap pemberian modal dari seseorang kepada orang lain sebagai modal usaha dimana keuntungan yang diperoleh akan dibagi dua diantara mereka berdua, dan bila terjadi kerugian yang disebabkan bukan karena kesalahan yang menjalankan modal, dia berhak mendapatkan upah yang wajar.¹¹

Penjualan kavlingan tanah juga sebagai tempat untuk membangun rumah, ruko, dan sebagainya, yang merupakan lahan untuk mengembangkan bisnis dan juga dapat untuk investasi, karena harga tanah semakin lama semakin meningkat, dan dapat dijadikan modal untuk mengembangkan usaha atau bisnis.¹²

Dalam hal yang perlu diperhatikan dalam kerjasama tanah ini di antaranya adalah prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud disini adalah pelaksanaan

⁹ Haroen Nasru, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Medika Pratama, 2007), hlm. 231

¹⁰ Wahbah az-zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Beirut: Al-Kalam, 2015), hlm. 121

¹¹ Muslih Abdullah, *Fikih Keuangan Ekonomi Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008). hlm. 302

¹² Baswedan T, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 3. No. 2, 2015

kerjasama dengan menerapkan prinsip proporsional, siapa yang menanggung resiko paling besar dialah yang mendapatkan bagian paling banyak.¹³

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.¹⁴

Tempat praktik penelitian yang akan diteliti oleh peneliti yakni pada kavlingan tanah di Desa Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota melakukan akad kerjasama antara pemilik modal dengan pengelola modal. Dari data observasi yang peneliti dapatkan bahwa pendapatan di kavlingan tanah Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota tidaklah menentu.¹⁵ Akan tetapi peneliti mewawancarai Bapak Arifin selaku pemilik modal mengatakan bahwa:

“Kerjasama dilakukan dengan cara Pemilik modal memberi modal dan kepercayaan kepada pengelola untuk mengelola modal. Dengan modal sepenuhnya dari pemilik modal yang diserahkan kepada pengelola modal. Dan hasil dibagi dua dari pemilik dan pengelola.”¹⁶

Pembagian hasil dilakukan dengan perjanjian lisan yang disepakati bahwa pemilik dan pengelola modal yakni hasil yang didapat dikurangi dengan modal

¹³ Djaja Meiliana S., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Tanah*, Jurnal Hukum Responsif, Vol. 7, No. 7, 2019. hlm. 169

¹⁴ Faisal Fauzan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah Dengan Developer Di Kecamatan Darussalam*, Jurnal Al-Mudharabah Volume 3 Edisi 1 Tahun 2021, hlm. 43

¹⁵ Observasi Peneliti pada Tanah Kavlingan di Kelurahan Pidoli Dolok

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Arifin, (Sebagai Pemilik Modal), Pada Tanggal 18 Juni 2022

dan sisa dari keuntungan pengelolaan barulah dibagi dengan pengelola 30% dan pemilik modal 70% dan diberikan secara cash kepada pengelola modal.

Kavlingan pertama dan kavlingan kedua perjanjian lisan itu masih diterapkan akan tetapi ketika di kavlingan ketiga bagi hasil itu di berikan kepada pengelola modal secara angsuran dikarenakan hasil dari kavlingan ketiga itu ingin membuka kavlingan yang keempat dan selama mngelola kavlingan ini disinilah pemodal memberikan bagi hasil itu secara angsuran kepada pengelola modal, Setengah kavlingan tanah initerjual disitu terlunasnya angsuran bagi hasil kepada pengelola modal.¹⁷

Kemudian bagi hasil kavlingan tanah yang keempat ini dilakukan secara angsuran juga kepada pengelola modal untuk membuka kavlingan yang kelima yang berada di Desa Pidoli Dolok, setengah kavlingan ini terjual disinilah terlunasnya bagi hasil kepada pengelola modal.

Peneliti juga mewawancarai Bapak Kadir selaku pengelola modal mengatakan:

“Kerjasama dilakukan dengan cara Pemilik modal memberi modal dan kepercayaan kepada pengelola untuk mengelola modal dengan modal sepenuhnya dari pemilik modal yang diserahkan kepada pengelola modal dan hasil dibagi dua dari pemilik dan pengelola”.¹⁸

Pembagian hasil dilakukan dengan perjanjian lisan yang disepakati bahwa pemilik dan pengelola modal yakni hasil yang didapat dikurangi dengan modal

¹⁷ Wardani, i. H. (2019). *Perlindungan Hak Atas Penguasaan Tanah Transmigrasi Di Lahan Usaha II Upt Seunaam IV Provinsi Aceh*. Jurnal Hukum Responsif , Vol. 7, No. 7, 2018, h. 145-157

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Kadir, (Sebagai Pengelola Modal), Pada Tanggal 18 Juni 2022

dan sisa dari keuntungan pengelolaan barulah dibagi dengan pengelola 30% dan pemilik modal 70% dan diberikan secara cash kepada pengelola modal.

Kavlingan pertama dan kavlingan kedua perjanjian lisan itu masih diterapkan akan tetapi ketika di kavlingan ketiga bagi hasil itu di berikan kepada pengelola modal secara angsuran dikarenakan hasil dari kavlingan ketiga itu ingin membuka kavlingan yang keempat dan selama mngelola kavlingan ini disinilah pemodal memberikan bagi hasil itu secara angsuran kepada pengelola modal, setengah kavlingan tanah ini terjual disitu terlunasnya angsuran bagi hasil kepada pengelola modal.

Kemudian bagi hasil kavlingan tanah yang keempat ini dilakukan secara angsuran juga kepada pengelola modal untuk membuka kavlingan yang kelima yang berada di Desa Pidoli Dolok, setengah kavlingan ini terjual disinilah terlunasnya bagi hasil kepada pengelola modal. Disitulah saya mengakhiri kerjasama dengan Bapak Arifin tanpa saya perdulikan lagi dengan sisa kavlingan yang belum terjual itu.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, adanya diskriminasi bagi hasil menimbulkan ketidakadilan bagi hasil pada praktik penjualan kavlingan tanah bertentangan dengan pertanggung jawaban, dan menjadi pemicu munculnya kedzaliman dalam praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian sehingga peneliti mengangkat judul: **“Praktik Bagi Hasil Penjualan Kavlingan Tanah di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota Ditinjau dalam Perspektif Hukm Islam”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah di Kelurahan Pidoli Dolok kecamatan Panyabungan Kota?
2. Bagaimana praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah di Kelurahan Pidoli Dolok kecamatan Panyabungan Kota ditinjau dalam perspektif Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas maka ditetapkan tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tentang praktikbagi hasil penjualan kavlingan tanah di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota.
2. Untuk mengetahui tentang praktik bagi hasilpenjualan kavlingan tanah di Kelurahan Pidoli Dolok Kecamatan Panyabungan Kota yang ditinjau dalam perspektif Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan beberapa manfaat yang baik bagi berbagai pihak, diantaranya adalah:

1. Secara Akademik
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan terutama pada penulis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

- b. Diharapkan dapat bermanfaat bagi seluruh mahasiswa sebagai bahan informasi dan rujukan bagi penulis untuk mengetahui hukum praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah tersebut.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menerapkan praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah agar senantiasa berpegang teguh pada aturan yang berlaku dalam hukum Islam.

E. Penelitian Terdahulu

Penulis melakukan penelaahan terhadap hasil-hasil karya ilmiah yang berkaitan dengan tema ini guna menghindari terjadinya duplikasi penelitian.

1. Skripsi Isnayani mahasiswa IAIN Parepare 2021 yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavlingan di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare*”.

Skripsi ini menjelaskan bahwa praktik jual beli tanah kavlingan di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare ada beberapa bentuk jual beli yang terjadi yaitu dengan menjual lahan langsung oleh pemilik (milik sendiri), kerjasama antara pemilik lahan dengan pengelola (pengusaha tanah kavling), serta pembelian tanah secara keseluruhan untuk dikavling. Analisis hukum ekonomi Islam terhadap jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki ada bersesuaian dengan hukum ekonomi syariah seperti kredibel dan ada pula yang tidak

kredibel karena dalam transaksinya mengandung riba dan ketidakjelasan (*gharah*).¹⁹

Adapun perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah skripsi ini membahas tentang praktik jual beli tanah kavling, sedangkan penulis tentang bagi hasil penjualan kavlingan tanah. Dan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai tanah kavlingan serta sama-sama menggunakan jenis penelitian kualitatif.

2. Skripsi Aditya Jordan Ligan mahasiswa UIN Raden Intan Lampung 2021 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)*".

Skripsi ini menjelaskan bahwa Terjadinya praktik jual beli tanah secara kredit yang diangsur pembayarannya di setiap musim panen kopi di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat yang mana ketika membeli tanah dari penjual, pembeli tidak mampu membayarkan angsurannya dikarenakan uang yang pembeli miliki tidak mencukupi untuk membayarkan angsurannya dan secara sepihak penjual memberikan denda kepada pembeli, sedangkan dari pihak penjual membenarkan hal dengan alasan waktu yang diberikan untuk membayarkan angsuran sudah cukup lama yaitu setiap sehabis musim panen kopi yang terjadi setahun sekali.²⁰

¹⁹ Isnayani, *Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavlingan di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare*, Skripsi. Sulawesi selatan: IAIN Parepare, 2021

²⁰ Aditya Jordan Ligan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat*, Skripsi. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2021

Adapun perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah skripsi ini membahas tentang jual beli tanah, sedangkan penulis tentang praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah. Dan persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai tinjauan hukum Islam terhadap pengelolaan tanah serta sama-sama menggunakan jenis penelitian kualitatif.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu susunan untuk mempermudah dalam mengerahkan penulisan agar tidak mengarah pada hal-hal yang tidak berhubungan dengan masalah yang hendak diteliti. Metode ini bertujuan untuk mempermudah dalam memahami maksud penyusunan skripsi. Susunan bagian-bagian tersebut antara lain yaitu sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan.

Bab II menjelaskan tentang konsep penjualan, konsep *mudharabah*, dan tanah kavling.

Bab III menjelaskan mengenai metode penelitian, yaitu: jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab IV merupakan hasil penelitian, kajian yang menjawab semua rumusan masalah terkait praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah ditinjau dari perspektif hukum Islam.

Bab V merupakan bagian penutup yang terdiri dari atas kesimpulan pembahasan dan saran dalam penelitian yang dikemukakan secara jelas.