

**ANALISIS *SHIRKAH* TERHADAP KERJA SAMA
PENGELOLAAN TANAH ANTARA PEMILIK
TANAH DENGAN PENGEMBANG PT ISTANA
BATARA PONOROGO**

TESIS



Oleh:

**FITRIYAH NANIK YULIANA
NIM 501180004**

**PROGRAM MAGISTER PRODI EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PONOROGO**

2021

**ANALISIS *SHIRKAH* TERHADAP KERJA SAMA
PENGELOLAAN TANAH ANTARA PEMILIK
TANAH DENGAN PENGEMBANG PT ISTANA
BATARA PONOROGO**

TESIS

**Diajukan pada Pascasarjana IAIN sebagai Salah Satu
Syarat untuk Memperoleh Gelar Magister (S-2) Program
Studi Magister Ekonomi Syariah**



Oleh:

**FITRIYAH NANIK YULIANA
NIM 501180004**

**PROGRAM MAGISTER PRODI EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PONOROGO**

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya Fitriyah Nanik Yuliana, NIM 501180004, Program Magister Prodi Ekonomi Syariah menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul: “*Analisis Shirkah Terhadap Kerja Sama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola PT Istana Batara Ponorogo*” ini merupakan hasil karya mandiri yang diusahakan dari kerja-kerja ilmiah saya sendiri kecuali beberapa kutipan dan ringkasan yang saya rujuk di mana tiap-tiap satuan dan catatannya telah saya nyatakan dan jelaskan sumber rujukannya. Apabila di kemudian hari ditemukan bukti lain tentang adanya plagiasi, saya bersedia mempertanggung jawabkannya secara akademik dan secara hukum.

Ponorogo, 27 Maret 2021
Pembuat Pernyataan,

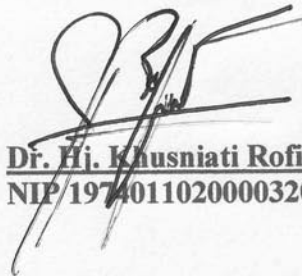


Fitriyah Nanik Yuliana
NIM 501180004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah melalui pengkajian dan telaah mendalam dalam proses bimbingan intensif terhadap tesis yang ditulis oleh Fitriyah Nanik Yuliana, NIM 501180004 dengan judul: “*Analisis Shirkah Terhadap Kerja Sama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo*”, maka tesis ini sudah dipandang layak diajukan dalam agenda ujian tesis pada sidang Majelis *Munaqashah* Tesis.

Ponorogo, 27 Maret 2021
Pembimbing



Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I.
NIP/197401102000032001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
PASCASARJANA

Terakreditasi B Sesuai SK BAN-PT Nomor: 2619/SK/BAN-PT/AK-SURV/PT/XI/2016
Alamat: Jln. Pramuka 156 Ponorogo 63471 Telp. (0352) 481277 Fax. (0352) 461893
Website: www.iaiponorogo.ac.id Email: pascasarjana@stainponorogo.ac.id

KEPUTUSAN DEWAN PENGUJI

Tesis yang ditulis oleh Fitriyah Nanik Yuliana, NIM 501180004, Program Magister Ekonomi Syariah dengan judul: "*Analisis Shirkah Terhadap Kerja Sama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo*" telah dilakukan ujian tesis dalam sidang Majelis *Munâqashah* Tesis Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada Hari senin, 5 April 2021 dan dinyatakan LULUS.

Dewan Penguji

No	Nama Penguji	Tandatangan	Tanggal
1	Iza Hanifuddin, Ph.D. (NIP 196906241998031002) Ketua Sidang		12/4/2021
2	Luhur Prasetyo, M.H.I (NIP 197801122006041002) Penguji Utama		13/4/2021
3	Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I. (NIP 197401102000032001) Anggota Penguji		14/4/2021

Ponorogo, 15 April 2021

Direktur Pascasarjana



Dr. Miftahul Huda, M.Ag.

NIP.197605172002121002

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Fitriyah Nanik Yuliana**
NIM : 501180004
Fakultas : Pascasarjana
Progam Studi : Ekonomi Syariah
Judul Tesis : Analisis Shirkah Terhadap Kerjasama Pengelolaan Tanah Antara
Pemilik Tanah Dengan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo

Menyatakan bahwa naskah skripsi/ tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di [etheses.iainponorogo.ac.id](https://theses.iainponorogo.ac.id). Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 3 Juni 2021

Penulis,



Fitriyah Nanik Yuliana

ANALISIS *SHIRKAH* TERHADAP KERJASAMA PENGELOLAAN TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PENGEMBANG PT ISTANA BATARA PONOROGO

ABSTRAK

Islam mengenal kerja sama ekonomi dengan istilah *musharokah* atau *shirkah*. Substansi akad *shirkah* adalah berbagi dalam keuntungan dan kerugian. Praktek kerja sama sudah lama dijalankan oleh PT Istana Batara Ponorogo (selaku pengembang) dengan masyarakat pemilik tanah. Penelitian ini berusaha untuk menjelaskan: bagaimana perspektif *shirkah* terhadap akad, modal dan bagi hasil pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo?

Penelitian ini termasuk *field researtch* (penelitian lapangan) dengan pendekatan kualitatif deskriptif di mana peneliti terjun langsung kelapangan untuk mencari data-data yang mendukung terkait penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Proses panjang penelitian yang dilakukan didapatkan hasil: 1) Akad yang digunakan dalam kerja sama pengelolaan tanah adalah menggunakan akad *shirkah inan* dengan terpenuhi syarat dan rukunnya, 2) Modal yang digunakan sah menurut syariat dan sesuai dengan *shirkah* karena modal yang disetor jelas dan tidak ada dirugikan, modal tidak sama besarnya dan bersedia menanggung resiko dalam untung rugi sesuai kesepakatan, 3) Bagi hasil sudah sesuai dengan substansi *shirkah*, jika mendapatkan keuntungan akan dibagi sesuai dengan nisbahnya, dan jika mengalami kerugian maka akan ditanggung bersama-sama sesuai porsi masing-masing.

SYIRKAH ANALYSIS OF COOPERATION IN LAND MANAGEMENT BETWEEN THE OWNERSHIP AND DEVELOPERS OF PT ISTANA BATARA PONOROGO

ABSTRACT

Islam recognizes economic cooperation with the term *musharokah* or *shirkah*. The substance of the *shirkah* contract is sharing benefits and losses. The practice of cooperation has long been carried out by PT Istana Batara Ponorogo (as the developer) with the community who owns the land. This study seeks to explain: what is the *shirkah* perspective on the contract, capital and profit sharing on land management cooperation between the land owner and the developer of PT Istana Batara Ponorogo?

This research includes field research (field research) with a descriptive qualitative approach in which the researcher goes directly to the field to supporting data related to research carried out with the aim of obtaining maximum results.

The long process of research carried out showed the following results: 1) The contract used in cooperation in land management is to use the *shirkah-inan* contract with the conditions and harmonious fulfillment, 2) The capital used is legal according to *sharia* and in accordance with *shirkah* because the paid-up capital is clear and does not the same amount and are willing to bear the risk of profit and loss according to the agreement, 3) Profit sharing is in accordance with the substance of the *shirkah*, if you get a profit it will be divided according to the ratio, and if you experience a loss it will be borne jointly according to their respective portions.

KATA PENGANTAR

Bismillah al-Rahman al-Rahim

Dengan memanjatkan puji ke hadirat Allah Swt. atas segala rahmat dan karunia-Nya yang dilimpahkan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: ***”Analisis Shirkah Terhadap Kerja Sama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo”*** ini yang membahas tentang analisis *shirkah* yang dilihat dari sudut pandang akad, modal dan bagi hasilnya.

Tesis ini ditulis dalam rangka memperoleh gelar Magister Ekonomi Syariah (M.S.E) pada Program Magister Prodi Ekonomi Syariah Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua, suami tersayang **Syamsul Ma’arif**, dan anak-anakku tercinta **Awla Ventura Yusuf Munawwar**, **Aydin Alfa Rusyd Munawwar** dan **Afnan Faris Munawwar**, atas semangat dan pengertian mereka. Terima kasih juga disampaikan kepada pembimbing tesis, yaitu Ibu **Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I.** yang telah mengarahkan dan mengingatkan kelalaian Penulis selama menyusun tesis sejak dari awal hingga selesai.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Rektor IAIN Ponorogo Dr Evi Muafiah, M.Ag, Direktur Pascasarjana Dr. Miftahul Huda, M.Ag, dan Wakil Direktur Nur Kolis,

Ph.D, Ketua Program Studi Iza Hanifuddin, Ph.D. beserta jajarannya yang telah memberikan fasilitas dan layanan dalam proses pembelajaran dan penyelesaian studi. Tak lupa pula, Penulis ucapkan terima kasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi IAIN Ponorogo dan perpustakaan, termasuk reka-rekan sejawan yang manaruh perhatian dan bantuan kepada Penulis sehingga selesainya tesis ini. Tak lupa pula, kepada PT Istana Batara Ponorogo dan para pemilik tanah yang telah bekerjasama dalam *shirkah* properti syariah PT Istana Batara Ponorogo yang telah memebrikan informasi dan teman diskusi untuk menyelesaikan tulusn ini.

Akhirnya, Penulis berharap semoga karya ilmiah ini isa memberikan sumbangsih bagi para pembaca dan pemerhati, menjadi amal jariyah Penulis dan dinilai saleh di sisi Allah Swt., dan setiap kritik atas kekurangan tesis ini diharapkan muncul peneliti serupa yang memperdalam dan mengembangkan wacana demi kajian yang lebih bermakna bagi umat dan masyarakat bangsa, amin.

Ponorogo, 27 Maret 2021
Penulis,

Fitriyah Nanik Yuliana
NIM 501180004

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
KEPUTUSAN DEWAN PENGUJI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
PEDOMAN TRANSLITERASI	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	14
C. Batasan Masalah	15
D. Rumusan Masalah	16
E. Tujuan Penelitian	16

F. Kegunaan Penelitian	17
G. Kajian Terdahulu	18
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II TEORI SHIRKAH HANAFI	
A. Pengertian <i>Shirkah</i>	31
B. Pengertian <i>Shirkah</i> Menurut Hanafī.....	32
C. Rukun <i>Shirkah</i>	34
D. Syarat-syarat <i>Shirkah</i>	36
E. Macam-macam Akad <i>Shirkah</i>	38
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	43
B. Kehadiran Peneliti	44
C. Lokasi Penelitian	44
D. Sumber Data	46
E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	48
F. Analisis Data	51
BAB IV AKAD PADA KERJASAMA PENGELOLAAN TANAH	
A. Profil PT Istana Batara Ponorogo	55
B. Penerapan Akad pada Kerja sama Pengelolaan Tanah	63
C. Akad Kerjasama	72

D. Kesepakatan Akad	80
BAB V MODAL KERJA SAMA PENGELOLAAN TANAH	91
A. Penerapan Penyetoran Modal Pada Kerjasama Pengelolaan Tanah	94
B. Permodalan Pada Akad Kerjasama Pengelolaan Tanah	100
C. Kerjasama Permodalan	110
BAB VI BAGI HASIL PADA KERJA SAMA PENGELOLAAN TANAH	113
A. Penerapan Bagi Hasil Pada Kerjasama Pengelolaan Tanah	116
B. Bagi hasil yang sesuai dengan nisbah.....	122
C. <i>Shirkah-inan</i> pada bagi hasil kerjasama pengelolaan tanah	139
BAB VII PENUTUP	
A. Kesimpulan	141
B. Saran	142
DAFTAR KEPUSTAKAAN	

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Daftar Riwayat Hidup Penulis
2. Dokumentasi



DAFTAR TABEL

Tabel	Tema	Halaman
4.1	Gambaran Umum Perusahaan	115
4.2	Bagan struktur kepengurusan PT Istana Batara Ponorogo	115
4.3	Bagan Legalitas Perusahaan	116
4.4	Produk PT Istana Batara Ponorogo	117



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Uraian	Halaman
3.1	Komponen Analisis Data Melis dan Huberman	108



PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi ialah pemindahan tulisan dari teks Arab ke tulisan latin dengan mengacu pada standar *International Arabic Romanization*. Transliterasi tesis ini, baik pada keseluruhan kata, kalimat, dan ungkapan wajin mengacu dan memedomani standar tersebut secara baku dan konsisten demi menjadi tradisi akademik. Setiap kata, kalimat, dan ungkapan yang ditransliterasikan mesti ditulis miring (*italic*). Teks Arab untuk nama orang, tempat, atau lainnya tetap dilakukan transliterasi tanpa ditulis miring ketika belum menjadi tren atau belum terserap ke dalam kamus bahasa Indonesia.

A. Penyesuaian Perubahan Huruf

Huruf Arab	Huruf Latin	Contoh	Transliterasi
ع	'	سأل	<i>sa'ala</i>
ب	<i>b</i>	بدل	<i>badala</i>
ت	<i>t</i>	تمر	<i>tamr</i>

ث	<i>th</i>	ثورة	<i>thawrah</i>
ج	<i>j</i>	جمال	<i>jamāl</i>
ح	<i>ḥ</i>	حديث	<i>ḥadīth</i>
خ	<i>kh</i>	خالد	<i>khālīd</i>
د	<i>d</i>	ديوان	<i>dīwān</i>
ذ	<i>dh</i>	مذهب	<i>madhhab</i>
ر	<i>r</i>	رحمن	<i>raḥmān</i>
ز	<i>z</i>	زمزم	<i>zamzam</i>
س	<i>s</i>	سلام	<i>salām</i>
ش	<i>sh</i>	شمس	<i>shams</i>
ص	<i>s</i>	صبر	<i>ṣabr</i>
ض	<i>ḍ</i>	ضمير	<i>ḍamīr</i>
ط	<i>t</i>	طاهر	<i>ṭāhir</i>
ظ	<i>ẓ</i>	ظهر	<i>ẓuhr</i>
ع	‘	عبد	‘ <i>abd</i>
غ	<i>gh</i>	غيب	<i>ghayb</i>

ف	<i>f</i>	فقه	<i>fiqh</i>
ق	<i>q</i>	قاضى	<i>qaḍī</i>
ك	<i>k</i>	كأس	<i>ka's</i>
ل	<i>l</i>	لبن	<i>laban</i>
م	<i>m</i>	مزمارة	<i>mizmār</i>
ن	<i>n</i>	نوم	<i>nawm</i>
و	<i>w</i>	وصل	<i>waṣala</i>
هـ	<i>h</i>	هبط	<i>habaṭa</i>
ى	<i>y</i>	يسار	<i>yasār</i>

B. VOKAL PENDEK

Huruf Arab	Huruf Latin	Contoh	Transliterasi
اَ	<i>a</i>	فعل	<i>fa'ala</i>
اِ	<i>i</i>	حسب	<i>ḥasiba</i>
اُ	<i>u</i>	كتب	<i>kutiba</i>

C. VOKAL PANJANG

Huruf Arab	Huruf Latin	Contoh	Transliterasi
ا , ي	a	كاتب , قضى	<i>kātib, qaḍa</i>
ي	i	كريم	<i>karīm</i>
و	u	حروف	<i>ḥurūf</i>

D. DIFTONG

Huruf Arab	Huruf Latin	Contoh	Transliterasi
ؤ	aw	قول	<i>qawl</i>
ي	ay	سيف	<i>sayf</i>
ي	<i>iiy</i> (shiddah)	غني	<i>ghaniyy</i>
ؤ	<i>uww</i> (shiddah)	عدو	<i>‘aduww</i>
ي	<i>i</i> (nisbah)	الغزالي	<i>al-Ghazālī</i>

E. PENGECUALIAN

1. Huruf Arab ء (*hamzah*) pada awal kata ditransliterasikan menjadi a, bukan ‘a. Contoh أكبر , transliterasinya: *akbar*, bukan ‘*akbar*.
2. Huruf Arab (tā’*marbūṭah*) pada kata tanpa (*al*) yang bersambung dengan perkataan lain ditransliterasikan menjadi ‘t’. Contoh: وزارة التعليم, transliterasinya: *Wizārat al-Ta’līm*, bukan *Wizārah al-Ta’līm*. Namun, jika ada kata yang menggunakan (*al*) pada perkataan tunggal atau perkataan terakhir, tā’*marbūṭah* ditransliterasikan pada ‘h’, contoh:
 - a. المكتبة المنيرية *al-Maktabah al-Muniriyyah*
 - b. قلعة *qal’ah*
 - c. داروهبة *dār wahbah*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Shirkah di dalam Islam merupakan sistem kerja sama yang sangat dianjurkan, yang fungsinya untuk menghindarkan diri dari riba. Modal usaha merupakan hal yang pertama kali dibutuhkan dalam memulai suatu bisnis, modal bisa milik sendiri jika mempunyai uang yang cukup. Namun berhutang ke bank bisa menjadi alternatif. Dalam hukum Islam, meminjam ke bank termasuk kategori riba. Islam berperan mengajarkan tentang sistem kerja sama *shirkah*, yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam suatu usaha bersama yang masing-masing pihak berkontribusi dana sesuai kesepakatan, dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama.¹

¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 207.

Shirkah merupakan suatu bentuk perserikatan dalam hal kepemilikan hak untuk mendayagunaan harta.¹ *Shirkah* pada prinsipnya tidak sama dengan model kerja sama pada sistem ekonomi kapitalisme, perbedaannya terletak pada praktik bunga, transaksi pembentukannya, operasionalnya dan pembagian keuntungan dan tanggung jawab kerugiannya.² *Shirkah* merupakan sebuah konsep yang tepat dalam mengatasi masalah permodalan. Islam sangat tegas menolak adanya kompensasi bunga pada barang modal, namun di sisi lain Islam menegaskan bahwa seseorang berhak mendapatkan kompensasi yang saling menguntungkan dari sesuatu yang dimanfaatkan orang lain.³

Pentingnya peranan *shirkah* dalam pertumbuhan ekonomi masyarakat sangat didukung oleh para ahli ekonomi, karena sering terjadi kemandekan ekonomi lebih disebabkan oleh karena pemilik modal tidak bisa menejemen uangnya

¹ Ketentuan Hukum ini dapat ditetapkan oleh lembaga berdasarkan petunjuk (fatwa) Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

² Faruq An-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan sosialis* (terjemahan), cetakan ke-2 (Yogyakarta: UII Press, 2000), 208.

³ M. Umar Chaora, *Islam dan Tantangan Ekonomi Kontemporer* (Surabaya: Risalah Gusti, 1999), 98.

sendiri. Orang yang mempunyai kemampuan memenejemen uang, mereka mampu memenejemen namun mereka tidak memiliki uang untuk mendirikan usaha. Masalah tersebut dapat dipecahkan dengan *shirkah* dalam sudut pandang syariah Islam.⁴

Bentuk kerja sama atau *shirkah* terdiri dari dua jenis, yaitu *shirkah al-amlak* dan *shirkah al-uqud*. *Shirkah al-uqud* dibagi lagi menjadi dua macam, yaitu *shirkah amwal* dan *shirkah a'mal*. Kemudian *shirkah amwal* dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu, *shirkah al-'inān* dan *shirkah mufawadhoh*.⁵ Masing-masing mempunyai syarat dan ketentuan yang berbeda satu dengan yang lainnya. *Shirkah al-'inān* misalnya memiliki syarat: (1) Pesertanya harus dari orang Islam. (2) Modal yang disetorkan harus sesuai kesepakatan. (3) Keuntungan usaha diberikan sesuai dengan besaran modal dan saham yang telah disetor. (4) Modal yang disetorkan harus berupa uang, jika masih berupa barang maka barang tersebut harus uangkan sesuai dengan harga pada saat itu. (5)

⁴ Yusuf Qurdhawi, *Norma dan Etika: Ekonomi Islam*, cetakan ke-2, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), 78.

⁵ Taqiyuddin An-Nabhani, *Sistem Ekonomi Islam*, terj. Redaksi al-Azhar Press, (Bogor: Al-Azhar Press, 2010), 199.

Besaran keuntungan dan kerugian yang didapat tiap anggota disesuaikan dengan besaran saham yang dititipkan. Contoh: jika seorang anggota menitipkan modal seperempat bagian, maka ia harus bekerja selama empat hari misalnya, demikian seterusnya. (6) Jika dalam masa kerja sama salah satu pihak meninggal, maka *shirkah* menjadi batal. Begitu juga jika ia mengalami gangguan mental, maka ahli waris atau wali dari orang tersebut boleh membatalkan perjanjian *shirkah* atau melanjutkannya dengan akad yang pertama kali telah disepakati.⁶

Pihak yang akan melakukan akad haruslah orang yang memiliki kemampuan mengelola harta dengan baik (*rusydt*), baligh dan berakal sehat. Rukun akad ada 3 yaitu: (1) *Aqidan* yaitu pihak-pihak yang akan melakukan akad. (2) *Mahl al-aqd* yaitu obyek akad, bisa berupa jasa atau benda berharga. (3) *Sighat*, yaitu pernyataan resmi adanya transaksi. Dalam transaksi syariah, *sighat* atau pernyataan resmi adanya transaksi terdiri dari ijab dan qobul. Isi dari pernyataan

⁶Syekh Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Terjemah Lengkap Minhajul Muslim* (Surakarta: Ziyad books, 2018), 497-498.

tergantung dari transaksi yang dilakukan, misalnya akad sewa atau akad jual beli.⁷

Syarat objek ada yang harus berupa uang, tidak boleh berupa barang. Jika objek masih berupa barang maka harus dinilai dengan uang yang sesuai dengan harga pada saat itu. Setelah itu, baru boleh bergabung dalam *shirkah*. Sebab, bertransaksi dengan barang yang tidak diketahui nilai uangnya, hukumnya haram secara syara', sehingga berakibat penelantaran hak-hak dan *memakan* harta orang secara batil.⁸

Dalam Islam, kerja sama merupakan salah satu sebab ditetapkannya *syara'* yang karenanya timbul beberapa hukum akad merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang ingin berakad kerja sama.⁹

Dalam pembahasan ini penulis akan menganalisis *shirkah* pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo. Saat ini banyak sekali bermunculan pengembang (*developer*) yang mencari penawaran lahan untuk dijadikan proyek baru. Kerja

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra. 1997), cct.1, 27.

sama pengelolaan tanah biasanya lebih menguntungkan bila dibandingkan dengan dijual hanya tanah kosong. Jika dijual hanya tanah saja yang pasti harga jual lebih murah, apalagi tanahnya sangat luas maka akan membutuhkan waktu yang sangat lama untuk mendapatkan pembeli tanah tersebut.¹⁰

PT Istana Batara Ponorogo sebagai salah satu pengembang properti syariah yang beralamatkan di Jalan Sultan Agung kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo telah cukup lama dan berpengalaman dalam bisnis properti syariah. Banyak sudah perumahan syariah yang telah didirikan dengan respon masyarakat cukup baik ini dibuktikan dengan beberapa perumahan yang sudah berhasil dan laku diminati masyarakat diantaranya: (1) Royal Byzantium yang beralamat di Jl. Menur Kota Ponorogo, mulai type 125 dengan 2 lantai, dengan harga mulai 900 jutaan, yang saat ini sedang penulis teliti. (2) Royal Qayla yang beralamat di Jl. Lanjar Kuning Selatan Kantor Samsat Ponorogo, dengan type 50 harga mulai 450 jutaan, (3) Kavling Toean Hadji II yang beralamat di Jl. MT Haryono IV Timur SMPN 3 Ponorogo, dengan harga mulai 155 jutaan. (4) Villa Bumi Batara yang beralamat di Jl. Margomulyo Setono

¹⁰ Nasziruddin, *Wawancara*, Ponorogo, 23 Oktober 2019.

Ponorogo, dengan type 48, dengan harga mulai 300 jutaan. (5) Kavling Toean Hadji V yang beralamat di Desan Ngasinan Jetis Ponorogo, dengan harga mulai 80 jutaan, dan (6) Perumahan Cassamera yang beralamat di Jl. Parang Parung Kadipaten Ponorogo, dengan type 48, dengan harga mulai 300 jutaan. (7) Kavling Cassamera yang beralamat di Desa Ngasinan Jetis Ponorogo, dengan harga kisaran 70 jutaan, dengan jumlah 16 kavling. Yang sampai hari ini belum semuanya laku terjual, karena baru buka penjualan mulai bulan agustus kemaren.¹¹

Di atas telah dijelaskan bahwasannya *shirkah* merupakan ikatan kerjasama antara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo, baik dalam kondisi untung maupun rugi harus ditanggung bersama. Namun pada kenyataannya banyak hal yang lebih menguntungkan pengembang, sedang untuk pemilik tanah hanya mendapatkan apa yang sudah menjadi kesepakatan di awal.

Pada hal jika ditinjau lebih detail pemilik tanah memiliki andil yang lebih besar, karena telah merelakan

¹¹Isma Ulfasari, *Wawancara*, Ponorogo, 26 Januari 2020.

tanahnya sebagai tempat didirikan perumahan tersebut. Sedangkan pengembang bertugas memasarkan dan membangun menjadikannya perumahan.¹² Tanpa adanya pemilik tanah mempunyai peran utama di sini. Modal yang dikeluarkan dalam kerjasama ini andilnya lebih besar jika dibandingkan dengan pengembang. Karena posisinya pengembang di sini juga sebagai pengelola, sangat mungkin dalam membangun perumahan tersebut pihak pengembang tidak mengeluarkan modal sebesar pemilik tanah.

Kerjasama dengan pengembang akan sangat menguntungkan pemilik tanah, harga tanah menjadi tinggi dan juga mendapatkan keuntungan dari bagi hasilnya. Pada umumnya untuk menjadi jaminan masing-masing pihak yang bekerja sama merasa aman dan yakin, antara pemilik tanah dan pengembang membuat perjanjian hitam di atas putih. Perjanjian itu yang biasanya dibuat oleh notaris dengan beberapa saksi di dalamnya. Perjanjian tersebut juga tertera perjanjian tentang pembangian keuntungan dan tanggungan kerugian masing-masing pihak.¹³

¹² *Ibid.*

¹³ Nasyiruddin, *Wawancara*, Ponorogo, 26 Januari 2020.

Kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara ini karena menggunakan sistem syariah, maka pembiayaan perumahan semua berasal dari PT Istana Batara Ponorogo, sertifikat tanah tidak dijadikan jaminan hutang ke bank. Pemilik tanah hanya tinggal menunggu proyek perumahan tersebut habis terjual, maka secara bertahap keuntungan bisa diterima oleh pemilik tanah, tanpa ribet dengan segala kerumitan dalam pengelolaannya.¹⁴ Pada praktiknya PT Istana Batara Ponorogo selaku pengembang menerapkan sistem kerjasama dengan pemilik tanah (pemilik tanah calon lokasi dibangunnya perumahan) dengan menggunakan akad *shirkah* dengan persentase yang bervariasi, tergantung kesepakatan kedua belah pihak 40/60 atau 30/70 di mana hak dan kewajiban para pihak dalam akad kerjasama ini sudah diatur didalamnya.

Pemilik tanah memberikan tanahnya untuk dibangun perumahan kepada pengembang PT Istana Batara Ponorogo. Padahal jika ditinjau lebih detail pemilik tanah memiliki andil yang lebih besar, karena telah merelakan tanahnya sebagai tempat dibangunnya perumahan tersebut. Sedangkan

¹⁴ *Ibid.*

pengembang bertugas memasarkan dan membangun menjadikannya perumahan.¹⁵ Tanpa adanya pemilik tanah mempunyai peran utama di sini. Modal yang dikeluarkan dalam kerja sama ini andilnya lebih besar jika dibandingkan dengan pengembang. Karena posisinya pengembang di sini juga sebagai pengelola, sangat mungkin dalam membangun perumahan tersebut pihak pengembang tidak mengeluarkan modal tidaklah jauh lebih besar dari pemilik tanah. Jika tanah tersebut dikruskan dengan harga tanah pada saat itu, atau pada saat tahun berjalannya. Ini sebenarnya ada letak ketidakadilan dalam menetapkan pembagian hasil yang ditentukan dahulu 30/70 ataupun 40/60.

Namun di situlah letak masalahnya, seperti yang sudah penulis disinggung di atas. Bahwa yang punya tanah tidak bisa cara mengelola tanah agar menjadi tinggi harga jualnya. Begitu juga pengembang, tahu cara memenejemen tanah yang baik, agar harga jualnya tinggi, tapi pengembang tidak mempunyai tanah untuk dibuat proyek. Sebenarnya dalam hal ini kedua belah pihak sama-sama diuntungkan, tetapi ketika dilihat persentase pembagiannya pihak pemilik tanah seperti tidak punya kuasa atas modal dan keuntungannya, karena

¹⁵ *Ibid.*

hanya mendapatkan 30% atau 40%. Namun jika di lihat harga tanah awal sebelum dibuat proyek perumahan, pasti pemilik tanah walau hanya dengan mendapatkan keuntungan 30% ataupun 40% itu sudah mendapatkan keuntungan berlipat-lipat dari harga tanah awalnya. Keuntungan kedua, resiko dari pemilik tanah biasanya lebih sedikit jika dibandingkan dengan pengembang. Itupun juga sudah sesuai dengan besaran persentase keuntungan yang didapatnya. Keuntungan bagi pemilik tanah walalupun hanya sedikit tapi bisa dinikmati dari mulai perumahan tersebut laku terjual, sampai habis terjual. Walaupun mendapatkan keuntungannya secara berkala, tidak seperti ketika tanah langsung dijual, keuntungan ataupun uang bisa langsung keseluruhan diterima oleh pemilik tanah.¹⁶

Karena dalam membangun sebuah perumahan, perumahan akan mulai dibangun jika pembeli sudah membayar DP (uang muka). Ada kemungkinan pihak pengembang menggunakan uang DP tersebut untuk memulai awal pembangunan perumahan yang di pesan pembeli tersebut, dengan kata lain bahwa pengembang sangat mungkin tidak mengeluarkan uang/modal sepeserpun untuk

¹⁶ *Ibid.*

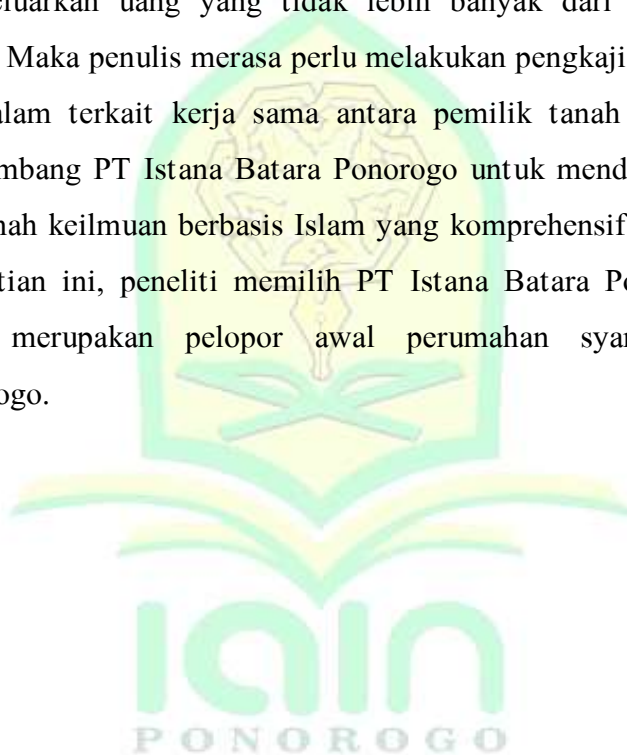
membangun perumahan tersebut. Dengan berjalannya waktu pembangunan, kalau pun uang DP masih belum mencukupi biaya pembangunan, biasanya pihak pengembang melakukan kerja sama dengan toko bangunan untuk melakukan perjanjian hutang dengan pembayaran di bayar ketika pembeli mencicil rumah tersebut.

Pada akad kerja sama ini pengembang akan membayar tanah kepada pemilik tanah ketika sudah ada pembeli yang akan membeli perumahan dengan keharusan membayar DP (uang muka) yang telah disepakati. Besaran DP (Uang Muka) bervariasi menyesuaikan dengan harga rumah, dengan ketentuan persentase DP sebesar 30% dari harga perumahan tersebut. Misal di Royal Byzantium, maka DP yang wajib dibayar sekitar 270 jutaan atau bahkan bisa lebih, melihat tipe dan kesepakatan harganya.¹⁷

Pada intinya pihak pengembang bisa saja hanya memutar uang pembayaran dari pembeli untuk membangun perumahan tersebut. Namun dalam hal bagi hasil, seperti yang sudah disinggung di atas bahwa bagi hasil sudah di tentukan di awal yaitu 30% untuk pemilik tanah dan 70% pengembang. kesepakatan bagi hasil pasti sangat menguntungkan pihak

¹⁷ Isma Ulfasari, *wawancara*, Ponorogo, 26 Januari 2020.

pengembang, di mana pemilik tanah diawal sudah memberikan tanahnya untuk dibangun, sedangkan pengembang bisa saja hanya menyumbangkan tenaga dan pikiran dalam pembangunan perumahan tersebut, tanpa mengeluarkan uang yang tidak lebih banyak dari pemilik tanah. Maka penulis merasa perlu melakukan pengkajian lebih mendalam terkait kerja sama antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo untuk mendapatkan khasanah keilmuan berbasis Islam yang komprehensif. Dalam penelitian ini, peneliti memilih PT Istana Batara Ponorogo yang merupakan pelopor awal perumahan syariah di Ponorogo.



B. Identifikasi Masalah

1. Kredit uang ke bank menurut hukum Islam termasuk kategori riba. Apakah dasar fatwa tersebut?
2. Akad antara pemilik tanah dengan pihak PT Istana Batara menggunakan akad *shirkah*. Apakah benar-benar sudah menerapkan *shirkah* atau belum?
3. Modal yang dititipkan harus berupa uang, atau barang tapi barang tersebut harus dinilai dengan uang sesuai dengan harga yang saat itu. Apakah dalam akad tersebut sesuai atau belum?
4. Dalam kerjasama pengelolaan tanah, sistem bagi hasil ditentukan dengan prosentase yang bervariasi tergantung kesepakatan kedua belah pihak 30/70. Yang ini seharusnya disesuaikan dengan modal dan saham yang mereka titipkan.
5. Pemilik uang tidak mampu memenejemen uangnya sendiri, sedang pengelola tidak mempunyai uang untuk modal usahanya. Ketika *shirkah* dijadikan solusi apakah sudah benar-benar menjadi solusi terbaik.

6. Transaksi syariah dapat menghindarkan diri dari riba, dengan nominal cicilan yang tidak berubah. Apakah benar seperti itu jika dilihat dari ekonomi syariah.
7. Bagi hasil yang diterapkan karena sudah ditentukan di awal, apakah sudah sesuai dengan substansi *shirkah* atau belum?
8. Bagi hasil dengan prosentase 30:70 atau 40:60 sudah sesuai dengan nisbah atau belum?
9. Ketika terjadi kerugian siapa yang menanggung?
10. Pembayaran tanah seharusnya dilakukan ketika ada pembeli, tetapi apakah realitanya seperti itu.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang masalah, maka perlu adanya pembatasan masalah dalam penelitian ini agar permasalahan yang dibahas tidak terlalu meluas. Permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada masalah bagaimana perspektif *shirkah* terhadap akad kerja sama, modal yang disetor, dan bagi hasil pada kerja sama antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perspektif *shirkah* terhadap akad pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo?
2. Bagaimana perspektif adap modal pada kerja sama pengelolaan tanah ?
3. Bagaimana perspektif bagi hasil pada kerja sama pengelolaan tanah ?

E. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kerja sama pengelolaan tanah. Secara khusus tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perspektif *shirkah* pada akad kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.
2. Untuk mengetahui perspektif *shirkah* terhadap modal pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.

3. Untuk mengetahui perspektif *shirkah* terhadap bagi hasil pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.

F. Kegunaan Penelitian

Peneliti merumuskan manfaat penelitian ini terkait dengan manfaat secara teoritis dan manfaat praktis yang terinci sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan ekonomi syariah yang berkaitan tentang mengidentifikasi akad kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang .
 - b. Untuk pengembangan keilmuan, semoga menjadi sumbangan penting dalam diskursus usaha sistem properti (perumahan) yang berbasis syariah, sehingga mampu menambah khazanah keilmuan dan menjadi landasan teori bagi pengembangan usaha sistem ekonomi umat.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi masyarakat, penelitian ini juga bisa menjadi media yang mendukung gencarnya peningkatan kesejahteraan

yang berbasis Islam, khususnya tentang perumahan syariah.

- b. Bagi pengembang, semoga hasil penelitian ini akan menjadi sumbangan penting dalam diskursus *shirkah* yang berbasis Islam, sehingga mampu menambah khazanah keilmuan dan menjadi landasan teori bagi perkembangan pengelolaan tanah (*property*) selanjutnya.
- c. Bagi pemerintah, hasil penelitian ini juga penting untuk dijadikan landasan pengambilan kebijakan kedepan terutama dalam masalah pemberian ijin pendirian usaha pada pengelolaan tanah khususnya di kota Ponorogo.

F. Kajian Terdahulu

Kajian terdahulu yang terkait *shirkah-inan* pada penelitian ini dimulai dengan mengungkapkan penelitian-penelitian yang serupa dengan penelitian yang telah dilakukan. Kajian terdahulu penting untuk membandingkan penelitian yang dilakukan yang telah lalu dari berbagai sumber dengan tujuan menjawab persamaan dan perbedaan permasalahannya serta metode penelitiannya.

Setelah dilakukan peninjauan kembali kajian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini, peneliti menemukan beberapa pustaka yang terkait dengan tema penelitian ini, diantaranya:

Pertama, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap yang ditulis oleh Muhaimin Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. Penelitian ini berisikan tentang terjadinya peralihan hak milik atas tanah salah satunya melalui jual beli, praktek jual beli merupakan kegiatan muamalah yang bersifat sangat longgar guna memberikan perkembangan-perkembangan hidup manusia. Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah objek tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap ditemukan kejanggalan atas status kepemilikan atau sengketa antara pihak petani dan perhutani.¹⁸

¹⁸ Muhaimin, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap*” (Tesis, UIN Sunan Kalijaga, 2013).

Kedua, Nafi'ah "Analisis Praktik Kerjasama Pembuatan Batu Bata Prespektif Fiqih Mu'amalah di Desa Tanjungsari Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo". Jurnal tersebut membahas tentang: Kerjasama antara pengelola dengan pembuat batu bata dalam hal pembuatan batu bata di Desa Tanjungsari, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo. Dimana kerjasama tersebut telah memenuhi syarat rukun dan akad tetapi dalam hal pembagian keuntungan terdapat ketidakjelasan karena pemilik modal sudah menentukan harga diawal, dipotong besarnya pinjaman pengelola tetapi dalam hal ini tidak ditemukan unsur-unsur yang mengarah pada penipuan maupun keterpaksaan, ini sesuai dengan etika islami keridhaan. Sedangkan akad kerjasama antara pengusaha (pemilik modal) dan pengelola batubata digolongkan sebagai syirkah mudharabah tetapi pada praktiknya ada unsur ketidak sesuaian syarat syirkah mudharabah dalam hal penentuan patokan harga diawal ketika pengelola meminjam uang kepada pemilik modal sedangkan pemilik modal bisa menjual batu bata ketengkulak dengan nominal yang jauh lebih tinggi dibanding dengan harga dari pengelola. Akad meminjam

sejumlah uang kepada pengelola batu bata tergolong dalam akad *qardlu* yang *jarra naf'an* (adanya kelebihan manfaat).¹⁹

Ketiga, Mohd Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman dan Mohammad Taqiuddin Mohamad menulis “Pembiayaan Perumahan Secara Islam di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)²⁰, yang memfokuskan kajian pada menganalisis kelebihan yang terdapat dalam produk berasaskan konsep MM dengan tumpuan kepada produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB). Artikel tersebut menampilkan pengaplikasian konsep syariah seperti *Murabahah*, *Bay' Bithaman Ajil* (BBA), BBA komoditi, *Ijarah Thumma Bay'*, *Istisna'* dan *Musharakah Mutaqisah* (MM). BBA paling banyak digunakan dalam

¹⁹ Nafi'ah, “Analisis Praktik Kerjasama Pembuatan Batu Bata Prespektif Fiqih Mu'amalah di Desa Tanjungsari Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo”. *Jurnah Al Manhaj* Tahun 2020.

²⁰ Mohd Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman dan Mohammad Taqiuddin Mohamad, Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB). *Jurnal teknologi*, 55 (sains sosial), penerbit UTM Press, Universitas Teknologi Malaysia. mei 2011: 107-119.

menawarkan produk pembiayaan perumahan secara Islam sementara penggunaan konsep lain seperti MM masih lagi dianggap baru. MM adalah kontrak hybrid berasaskan perkongsian dan diakhiri dengan pemilikan tunggal. Konsep ini mula diaplikasikan dalam amalan perbankan di Malaysia selepas tahun 2000. Konsep berasaskan ekuiti adalah sangat digalakkan penggunaannya dalam muamalat Islam berbanding konsep berasaskan hutang secara BBA.

Keempat, Jurnal Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif, Universitas Ibn Khaldun Bogor 2018, dengan judul “**Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)**”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktek akad *istishna* yang diterapkan oleh *Developer Property Syariah* Bogor. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Berdasarkan pemaparan dan hasil penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam prakteknya *Abbi Garden* adalah suatu usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, *Abbi Garden* tidak menerapkan suku

bunga atau *riba*, tidak ada denda, tidak ada sita, dan tidak ada menjamin barang yang bukan milik pembeli. Adapun agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Abbi Garden) yang ditukar dengan surat berharga lain, jika ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal membayar.²¹

Kelima, Tesis Irene Mulia, Fakultas Hukum Islam Universitas Sumatra Utara Medan 2018, dengan judul **“Analisis Pertanggung Jawaban Pengembang Apabila Terjadi Peristiwa *Force Majeure* Terhadap Bangunan Dan Penghuni Rumah Susun *Grand Jati Junction* Medan”**. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sisi yang berkaitan dengan hubungan hukum, bentuk perlindungan hukum dan bentuk pertanggung jawaban pengembang apabila terjadi peristiwa musibah atau bencana menimpa penghuni sehingga menyebabkan kerugian bagi penghuni baik secara fisik

²¹ Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif, Universitas Ibn Khaldun, dengan judul “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”. *Jurnal Ekonomi Syariah* Tahun 2018.

maupun materiil, seperti terjadi banjir atau secara tidak terduga atap bocor, plafon bangunan ambruk menyebabkan mengancam keselamatan jiwa penghuni dan pertanggungjawaban pengembang bila terjadi peristiwa yang dapat dikategorikan *force majeure*. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan *yuridis normatif* yang bersifat *deskriptif* analisis, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan data sekunder berupa bahan primer, sekunder dan tertier sebagai data utama. Data-data yang diperoleh kemudian diolah, dianalisis dan ditafsirkan secara logis, sistematis dengan menggunakan metode berpikir deduktif.²²

Keenam, Muhammad Maksum menulis “Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Dalam Merespo Produk-produk Ekonomi Syariah Tahu 2000-2011 (Studi Perbandingan Dengan Fatwa Majelis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia)²³, yang menyoroti fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

²² Irene Mulia, “*Analisis Pertanggungjawaban Pengembang Apabila Terjadi Peristiwa Force Majeure Terhadap Bangunan Dan Penghuni Rumah Susun Grand Jati Junction Medan*” (Tesis, Universitas Sumatra Utara Medan, 2018).

²³ Muhammad Maksum, “*Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Dalam Merespo Produk-produk Ekonomi Syariah Tahu 2000-2011 (Studi Perbandingan Dengan Fatwa Majelis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia)*” (Desertasi, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2013).

merespon pertumbuhan produk ekonomi syariah dengan mengesahkan kombinasi akad, inovasi pendapatan, dan syarat tambahan. Longgarnya fatwa dalam merespon pertumbuhan ekonomi semakin memperbesar peluang pengembangan produk keuangan syariah. LKS masih banyak menggunakan produk pembiayaan berbasis utang yang rentan terhadap praktik bunga yang diharamkan dan menilai praktik perbankan syariah tidak sesuai dengan Islam karena masih terlibat dengan penggunaan uang kertas yang menimbulkan riba. Fatwa DSN telah berupaya terutama dengan metode *hīla hshar'iyah*, keluar dari riba yang diharamkan.

Ketujuh, Munadi Idris menulis “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya di Kota Makassar²⁴, yang mendiskripsikan dan mencari tahu mengenai implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Griya Ar-Roya di Kota Makassar, yang menggunakan akad *istisna'* yang bebas dari bunga, denda dan lebih terjangkau. Tulisan ini lebih menitik beratkan pada bagaimana implementasi

²⁴ Munadi Idris menulis “*Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar*” (Tesis, UIN Alauddin, Makassar, 2014).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), pandangan Islam mengenai Implementasi dari PPR dan efektivitas dari implementasi PPR tersebut.

Berbeda dengan karya-karya ilmiah di atas, bahwa penelitian yang akan penulis lakukan dengan judul “Analisis Akad *Shirkah* Pada Kerja Sama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo adalah untuk menganalisis akad *shirkah* yang digunakan pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang yang selama ini belum banyak yang meneliti, kalau ada yang meneliti lebih kepada akad antara pengembang dan pembeli saja. Untuk akad antara pemilik tanah dan pengembang sangat jarang, bahkan belum ada yang meneliti secara lebih mendalam.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan merupakan usaha penulis dalam menyusun kerangka penelitian secara terarah dan mudah dipahami, sehingga dengan kerangka penelitian secara terarah dapat mencapai tujuan-tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Sebelum memasuki bagian utama dan bagian-bagian berikutnya yang

merupakan satu satuan pokok pikiran yang utuh, maka peneliti mengawali dengan bagian awal, yang memuat halaman judul, pernyataan keaslian, persetujuan pembimbing, keputusan dewan pembimbing, abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan pedoman transliterasi. Kemudian dilanjutkan dengan bagian utama yang merupakan pokok inti dari penulisan penelitian. Bagian utama ini memuat hal-hal sebagai berikut:

Bab pertama, Pendahuluan. Bab ini merupakan elaborasi penulis yang mencoba mengantarkan arah pembahasan di dalam penelitian secara umum. Bab ini juga memuat latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian secara teoritis dan praktis, beberapa penelitian-penelitian terdahulu sebagai bahan perbandingan dan signifikasi penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, memuat landasan teori tentang konsep akad *shirkah*, modal dan bagi hasil. Pada bab ini mengulas secara detail tentang pengertian akad dan *shirkah*, dasar hukumnya, syarat dan rukunnya, macam-

macamnya, dan hal-hal yang membatalkan *shirkah*. Serta dalam hal modal dibahas tentang pengertian modal, syarat modal, macam-macam modal dan modal dalam *shirkah*. Serta pada bagi hasil dibahas secara detail tentang pengertian bagi hasil, skema bagi hasil dan sistem bagi hasil dalam *shirkah-inan* pada bagi hasil kerjasama pengelolaan tanah.

Bab ketiga, memuat tentang penggunaan metode penelitian. Membahas tentang pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran penelitian, lokasi penelitian, sumber penelitian, serta teknik dan alat pengumpulan data.

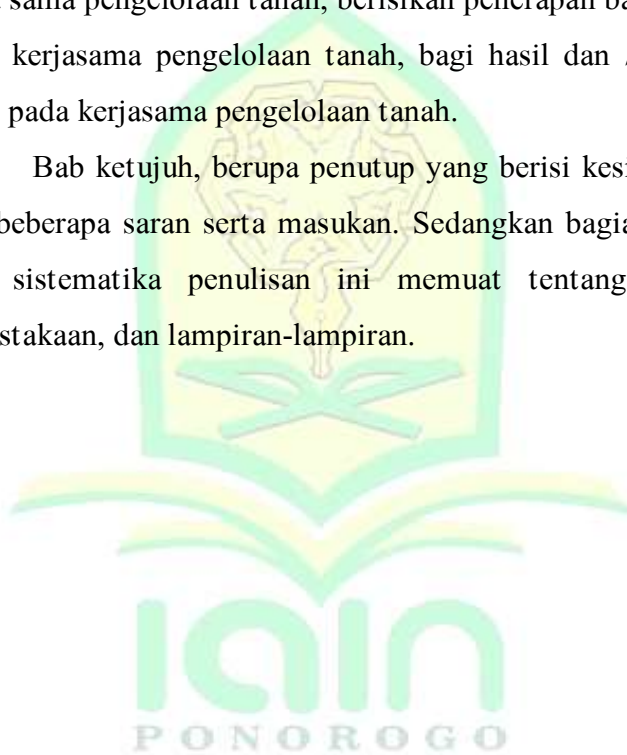
Bab keempat, merupakan jawaban dari rumusan masalah yang pertama yaitu membahas tentang akad pada kerja sama pengelolaan tanah, berisikan profil PT Istana Batara Ponorogo, Penerapan akad pada kerjasama pengelolaan tanah, Akad Kerjasama, dan Penerapan Akad.

Bab kelima, merupakan jawaban dari rumusan masalah kedua yaitu membahas tentang modal pada kerjasama pengelolaan tanah, berisikan penerapan penyeteroran modal pada kerjasama pengelolaan tanah,

permodalan pada akad kerjasama, dan kerjasama permodalan.

Bab keenam, merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ketiga yaitu membahas tentang bagi hasil kerja sama pengelolaan tanah, berisikan penerapan bagi hasil pada kerjasama pengelolaan tanah, bagi hasil dan *shirkah-inan* pada kerjasama pengelolaan tanah.

Bab ketujuh, berupa penutup yang berisi kesimpulan dan beberapa saran serta masukan. Sedangkan bagian akhir dari sistematika penulisan ini memuat tentang daftar kepustakaan, dan lampiran-lampiran.



BAB II

TEORI *SHIRKAH HANAFI*

A. Pengertian *Shirkah*

Shirkah berasal dari Bahasa Arab yang berasal dari kata:

شَرِكٌ - يُشْرِكُ - شَرِكًا - شِرْكَةٌ - شَرِكَةٌ

artinya percampuran atau persekutuan.¹ Pengertian *Shirkah* adalah dua orang atau lebih yang bekerjasama dalam suatu harta yang menjadi hak mereka, berasal dari harta waris atau hasil iuran di antara mereka, untuk dikelola dan dikembangkan dalam bentuk usaha dagang, perindustrian, maupun pertanian.²

Secara etimologi, *shirkah* merupakan percampuran, adalah percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, yang sulit dibedakan. *Shirkah* termasuk bentuk kerja sama dagang dengan rukun dan syarat tertentu, yang dalam hukum

¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adilalatuhu* jilid V (Jakarta: Gema Insani, 2011), 468.

²Syekh Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Terjemah Lengkap Minhajul Muslim* (Surakarta: Ziyad books, 2018), 496.

positif disebut dengan perserikatan dagang.³ Menurut Ibrahim Anis, *shirkah* merupakan bekerjasama dalam sebuah kerja sama, yang masing-masing pihak mempunyai peran sendiri-sendiri.⁴

B. Pengertian *Shirkah* menurut Hanafi

Shirkah diartikan *ikhtilāṭ* karena di dalamnya terjadi percampuran harta antara beberapa orang yang bekerjasama, dan dari harta tersebut dijadikan modal bersama.⁵

الشِّرْكَةُ هِيَ عِبَارَةٌ عَنْ عَقْدٍ بَيْنَ الْمُتَشَارِكِينَ فِي رَأْسِ
الْمَالِ وَالرَّيْحِ

Artinya:

Shirkah adalah suatu ungkapan tentang akad (perjanjian) antara dua orang yang berserikat di dalam modal dan keuntungan.⁶

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 165.

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 339.

⁵ *Ibid.*, 340.

⁶ Wahbah Zuḥayli, *al-Fiqh al-Islāmīy wa Adillatuh* (Damaskus: Dar al-Fikr, Cct. 3, Vol. 4, 1989), 793.

Dari pengertian tersebut dapat garis bawahi bahwa menurut Ḥanafiyah dan yang tercantum dalam kamus *al-Mu'jam al-Wasīf* bahwa *shirkah* merupakan suatu perjanjian atau akad antara dua pihak atau lebih untuk bekerjasama dalam suatu kegiatan usaha, di mana modal dan keuntungan dimiliki oleh dan dibagi bersama kepada semua pihak yang berserikat.⁷

Menurut istilah hukum Islam, definisi *shirkah* ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh kalangan ahli hukum Islam (*fuqaha*), di antaranya adalah Ulama Ḥanafīyah yang mengartikan *shirkah* adalah persetujuan antara dua orang atau lebih untuk bekerja sama dalam modal dan keuntungan.⁸

Shirkah atau *mushārah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana

⁷ *Ibid.*, 342.

⁸ Umar F Maughul, “*No Pain, No Gain : The State of The Industry in Light of an American Islamic Private Equity Transaction*”, (Chicago: Journal International Law, Vol. 7, Iss, 2 : 26 pgs. 2007): 475.

dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁹

Hanafi berpendapat *shirkah* merupakan akad kerjasama dalam bentuk modal dan keuntungan. Penentuan modal menurut Hanafi harus berupa harga (nilai), bukan barang, meskipun bisa ditakar dan ditimbang, artinya modal *shirkah* harus bernilai, contohnya seperti modal uang yang mempunyai nilai mutlak.

Menurut Hanafi ketentuan pihak yang bekerjasama harus baligh/tidak dalam pengampuan, cakap hukum dan tidak gila. Ketika pemilik modal belum cukup umur, maka harus diwakilkan yang sudah cukup umurnya.

C. Rukun *Shirkah*

Menurut Hanafi rukun *shirkah* hanya satu yaitu *sighat* (ijab dan qabul), sebab *sighat* sebagai perwujudan dari transaksi *shirkah*. Selain *sighat* misalnya *'aqid* dan *ma'qud 'alaih* hanya merupakan objek yang diakadkan,

⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2008), 207.

bukan termasuk rukun *shirkah*. Hanya sebagai syarat terwujudnya *sighat*.¹⁰

Menurut Hanafī ketika dalam transaksi *shirkah* tidak ada ijab qabul, maka transaksi *shirkah* tersebut dianggap batal. Utamanya ijab qabul dalam transaksi *shirkah* harus selaras, jika pihak pertama menawarkan (ijab) barang dengan harga seratus ribu rupiah, maka pihak lainnya harus menerima (qabul) dengan harga yang sama. Ijab qabul yang dilakukan oleh para pihak harus jelas menyatakan penawaran dan pihak lain harus jelas menerima tawarannya.

Menurut Hanafī ijab qabul merupakan hal inti dari akad, maka ketika ijab qabul dilakukan dengan tidak benar, maknanya perjanjian itu tidak berlaku dan *shirkah* dinyatakan batal.

Ketika Imam yang lain berpendapat bahwa rukun *shirkah* ada tiga yaitu *sighat*, pihak yang berakad dan objek akad. Hanafī tetap berpendapat bahwa rukun *shirkah* hanya satu yaitu *sighat* (ijab qabul), yang lain sebagai pelengkap perwujudan *sighat*.

¹⁰ Hendi Suhendi *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 127.

D. Syarat *Shirkah*

Syarat *shirkah* menurut Hanafī ada beberapa ketentuan, diantaranya:

1. Dapat dijadikan sebagai perwakilan dari transaksi akad tersebut.

Perwakilan disini tidak hanya benda yang diakadkan, namun juga orang yang berakad. Sehingga orang yang berakad yang dijadikan perwakilan harus memenuhi beberapa syarat diantaranya harus baligh dan cakap hukum.

2. Adanya kejelasan dalam pembagian keuntungan. Pada transaksi ijab qabul *shirkah* harus secara rinci jelas yang menjadi kesepakatan bersama termasuk dalam pembagian keuntungan dan kerugian. Para pihak yang bekerjasama harus setuju dan transparan dengan syarat tersebut, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan dalam perjajian tersebut.
3. Laba adalah bagian umum dari jumlah (diambil dari hasil laba harta *shirkah* bukan harta lainnya).¹¹

¹¹ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: PT IhtiarBaru Van Hoeve, 1996), 1714.

Menurut Hanafī ketiga syarat *shirkah* harus saling melengkapi, jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan kecacatan akad. Dalam hal pembagian keuntungan menurut Hanafī harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan, tergantung pada akad *shirkah* apa yang digunakan dalam perjanjian kerjasama yang dilakukan. Pembagian keuntungan harus dilakukan dengan ekstra hati-hati dan butuh perhatian khusus pada awal melakukan perjanjian, karena banyak orang yang bermasalah dalam hal pembagian keuntungan karena tidak sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Hanafī laba yang dibagi diambilkan dari keuntungan dalam melakukan *shirkah*, bukan dari harta lain maupun harta pribadi. Laba harus murni dari harta *shirkah* yang telah digunakan untuk usaha, sehingga dalam pembagian keuntungan tidak ada kesalahpahaman di antara pihak yang bekerjasama.

Imam yang lain menambahkan akad *shirkah* bisa berupa lisan maupun tulisan, namun secara umum pihak yang berakad lebih sering menggunakan kedua-duanya, dengan diawali dengan lisan kemudian diperkuat tulisan. Sehingga ada bukti tertulis dari kerjasama.

E. Macam-Macam Akad *Shirkah*

Menurut Hanafī *shirkah* dibagi tiga macam, yaitu:

1. *Shirkah amwal* (harta)
2. *Shirkah a'mal* (pekerjaan)
3. *Shirkah wujuh*¹²

Masing-masing *shirkah* dibagi lagi menjadi dua, yaitu:

1. *Mufawwadah*, menurut Hanafī *shirkah mufawwadah* harus memenuhi syarat khusus sebagai berikut:
 - a. Pihak yang berakad harus ahli dalam perwakilan, harus merdeka, baligh dan berakal sehat.
 - b. Adanya kesamaan modal dalam ukuran, harta awal dan akhir.
 - c. Modal yang dimasukkan dalam *shirkah* bisa berupa apapun yang pantas dijadikan modal.
 - d. Adanya kesamaan dalam pembagian keuntungan
 - e. Adanya kesamaan dalam berdagang
 - f. dalam bertransaksi harus menggunakan harta *mufawwadah*

¹² Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014), 273.

Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka *shirkah* secara otomatis berubah menjadi *shirkah-inan*.¹³

2. *Shirkah inan*. Menurut Hanafī hanya disyaratkan pada ahli dalam perwakilan saja. Artinya setiap yang sah menjadi wakil, berarti sah menjalankan *shirkah*. Yang perlu diperhatikan dalam *shirkah inan* jika dalam melakukan pekerjaan membutuhkan suatu alat, dan alat tersebut digunakan oleh salah satu pihak, hal tersebut diperbolehkan dalam *shirkah inan*. Namun jika dalam melakukan pekerjaan membutuhkan orang lain, maka itu menjadi tanggung jawab pihak yang menyuruh dan *shirkah* dipandang rusak.¹⁴

Menurut Hanafī jumlah kese;uruhan akad *shirkah* ada enam, yaitu:

1. *Shirkah al-mufawwadah fi al-mal*, yaitu akad yang dilakukan oleh dua pihak yang bekerjasama untuk mengumpulkan harta atau modal yang digunakan untuk suatu usaha dengan syarat modal atau harta yang diserahkan harus sama, harus memiliki kesamaan

¹³ Al-Jaziri, *al-Fiqh ‘ala Mazhab* Juzu III, t,t, 104-113.

¹⁴ Al-Syirazi, *al-Muhazzab*, Juzu I, (Mesir: Mustafa al-Babi al-Halabi, 1379H), 236.

partisipasi, pihak yang bekerjasama harus beragama sama, dan masing-masing pihak harus menjamin perbuatan pihak yang lain, seperti yang diharuskan dalam akad, yaitu melakukan pembelian dan penjualan.¹⁵

2. *Shirkah-inan fi al-mal*, yaitu kerjasama yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dengan satu macam perniagaan. Modal dasar yang disetor masing-masing pihak tidak harus sama besarnya, boleh dilakukan oleh orang yang berbeda agama dan keuntungan yang dibagi disesuaikan dengan nisbah modal awal yang disetor.
3. *Shirkah al-mufawwadah fi al-'adan*
4. *Shirkah al-inan fi al-'adan*
5. *Shirkah al-mufawwadah fi al-wujuh*
6. *Shirkah al-inan al-wujuh*

Menurut para Ulama pembagian *shirkah* Hanafī merupakan pembagian yang paling baik, karena persyaratan *shirkah* tidak terlalu mengikat dan tidak terlalu banyak peraturan yang melarang, sehingga hampir

¹⁵ *Ensiklopedi Hukum Islam*, diedit oleh Abdul Dahlan, cet. 1, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), V, 1712.

seluruh akad *shirkah* diperbolehkan dalam mazhab Hanafi.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian *field research* (penelitian lapangan) dengan pendekatan kualitatif deskriptif di mana peneliti terjun langsung kelapangan untuk mencari data-data yang mendukung terkait penelitian yang dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan hasil yang mantab, berkualitas dan memuaskan. Metode ini disebut juga dengan metode *interpretive*, karena data hasil penelitian lebih kepada interpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan.¹⁶

Penelitian ini mempunyai ciri khas yaitu memandang realitas sosial sebagai sesuatu yang *holistic*/utuh, kompleks, dinamis, penuh makna, dan hubungan gejala bersifat interaktif (*reciprocal*).¹⁷ Adapun yang dimaksud dengan interaktif disini adalah adanya

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 8.

¹⁷ *Ibid*, 8.

hubungan yang mempengaruhi kerja sama antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.

B. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif, peneliti merupakan instrument kunci (*key instrument*)¹⁸ karena didasarkan pada temuan di lapangan. Obyek penelitian kualitatif lebih bersifat alamiah, maka data yang diperoleh dilapangan bersifat apa adanya. Kehadiran peneliti tidak mempengaruhi dinamika pada obyek tersebut, maka peneliti dituntut memiliki bekal teori dan wawasan yang luas. Diharapkan nantinya peneliti dapat bertanya, menganalisis, memotret, dan mengkonstruksi situasi yang diteliti dengan lebih jelas dan bermakna.¹⁹

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di PT Istana Batara Ponorogo yang beralamat di Jl. Sultan Agung No. 94 Ponorogo sebagai: pengembang. Alasan penulis memilih

¹⁸ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah* (Bandung: CV PUstaka Setia, 2014), 9.

¹⁹ Sugiono, *Metode pelitian.....*, 8.

PT Istana Batara Ponorogo sebagai subjek penelitian karena PT Istana Batara Ponorogo sebagai pelopor atau yang pertama kali menggunakan sistem KPR Syariah di Ponorogo, walaupun sekarang banyak bermunculan perumahan-perumahan syariah di Ponorogo, tetapi mereka lebih banyak berkiblat atau belajar kepada PT Istana Batara Ponorogo.²⁰

Selain itu juga PT Istana Batara Ponorogo satu-satunya pengembang perumahan di Ponorogo yang tergabung di DPS (*Developer Property Syariah*) tingkat Nasional. Selain itu PT Istana Batara Ponorogo sudah teruji kinerjanya dalam pengelolaan perumahan syariah, yang dibuktikan dengan sudah banyaknya perumahan-perumahan ataupun tanah kavling yang sudah ditangani tanpa adanya suatu masalah atau wanprestasi yang sampai ke ranah hukum. Dari beberapa paparan di atas kiranya sudah sangat layak untuk dijadikan alasan bahwa PT Istana Batara Ponorogo layak untuk diteliti.

²⁰ Pada tanggal 29 Januari 2014 secara resmi mendirikan PT. Multi Istana Batara dengan dibuktikan akta notaris No. 74 oleh Notaris SETYA BUDHI, SH.

Peneliti di sini tidak hanya mendatangi kantor PT Istana Batara Ponorogo saja, tapi juga mendatangi proyek-proyek perumahan dan kavling dari PT Istana Batara Ponorogo. Namun sejauh ini hanya yang berada disekitaran kota Ponorogo saja. Untuk yang diluar kota mungkin cukup dengan melihat data yang ada dan foto-foto yang berada di kantor PT Istana Batara itu sendiri.

D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer merupakan data yang merupakan hasil temuan langsung dilapangan. Data ini bersifat asli dan baru, bukan merupakan data lama yang telah diolah. Sedangkan sumber data sekunder adalah data yang didapatkan dari hasil penelitian orang lain sebelumnya.²¹

Untuk mendapatkan data primer penulis memperoleh khusus dari temuan hasil kajian langsung ke objek penelitian yang berupa data observasi, dokumentasi, dan wawancara baik dengan pemilik tanah maupun dengan

²¹ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 82.

jajaran Direksi PT Istana Batara Ponorogo. Sedangkan data sekunder diperoleh dari profil, struktur, dokumen resmi dari PT Istana Batara Ponorogo.

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data tentang akad. Sumber data dalam penelitian ini adalah pemilik tanah, dan PT Istana Batara Ponorogo sebagai pengembang. Adapun proses pengumpulan data dipilih secara *snowball sampling* atau bola salju. Peneliti memulai wawancara dengan beberapa informan yang telah dipilih untuk kemudian dilanjutkan pada informan selanjutnya yang disebut oleh informan pertama.²² Dalam konteks ini pemilik tanah dan Pengembang oleh PT Istana Batara Ponorogo. Untuk mendapatkan data secara mendalam dilakukan dengan proses wawancara mendalam.

Sementara untuk sumber data observasi sebagai sebuah metode penggalian data dilakukan di kantor PT Istana Batara Ponorogo, di rumah pemilik tanah, di lokasi perumahan ataupun tanah kavling yang masih dalam proses penjualan. Komunikasi dilakukan dengan bertemu

²² Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Rosda Karya, 2009), 151.

langsung, menggunakan telepon ataupun memanfaatkan media sosial yang ada.

E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data Penelitian

Guna memperoleh data yang akurat serta dapat mendukung kajian pada penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. *Interview*

Interview atau wawancara adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk mendapatkan informasi dari terwawancara.²³ Metode pengumpulan data yang dipilih adalah wawancara mendalam (*indepth interview*) dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan terbuka, metode ini memungkinkan responden bisa memberikan jawaban secara luas.²⁴

Secara keseluruhan, kedua metode tersebut digunakan secara simultan agar data yang terkumpul

²³ Suharsisni Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 15.

²⁴ Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Rosda Karya, 2009), 114.

bisa saling mendukung dan sinergis. Ini merupakan prinsip triangulasi data, yaitu sejauh mana temuan-temuan lapangan benar-benar *representatif*. Untuk mendapatkan data yang benar-benar representatif, maka selalu dilakukan perbandingan antara hasil wawancara dengan observasi, hasil wawancara satu dengan lainnya, dan hasil observasi satu dengan lainnya.²⁵

Wawancara mendalam merupakan metode utama untuk mengumpulkan data persepsi pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo, sementara data observasi digunakan untuk melakukan *cross check* atas keabsahan data yang didapatkan.

b. Observasi

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan dalam penelitian yang berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden diamati yang tidak terlalu besar.²⁶

Teknik yang diterapkan untuk melakukan pengamatan terhadap fakta-fakta lapangan di PT Istana

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian.....*, 9.

²⁶ Sugiono, *Metode ...*, 145.

Batara Ponorogo terkait penerapan akad *shirkah* pada pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo.

c. Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah pencarian data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan lain sebagainya.²⁷

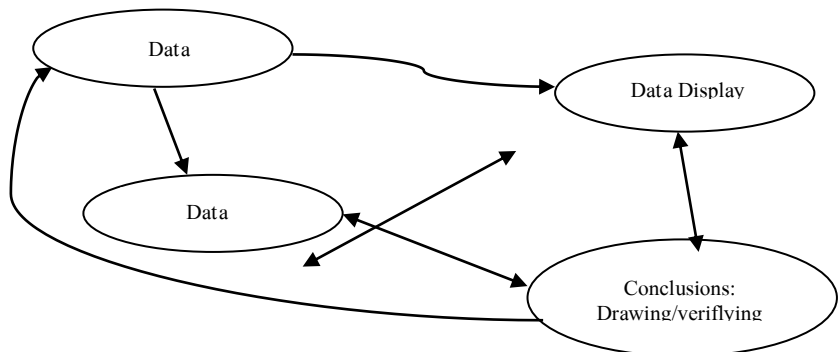
Dokumentasi merupakan salah satu sumber data sekunder yang diperlukan dalam sebuah penelitian. Dokumentasi yang penulis peroleh untuk melengkapi data adalah setiap bahan tertulis seperti gambar, foto-foto, pamflet, brosur, dan lain-lain.

Metode dokumentasi ini digunakan untuk memperoleh data tentang data bagan struktur kepengurusan PT Istana Batara beserta *job discriptiomya* dan data-data lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

F. Analisis Data

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, . 206.

Sebagaimana sifat data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka seluruh analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu yang secara umum memakai analisis induktif.²⁸ Karakteristik analisis kualitatif adalah interaktif, berlangsung dalam lingkaran yang saling tumpang tindih, antara pengumpulan, pengorganisasian data, klasifikasi data sampai pada analisis data yang merupakan proses yang simultan. Diawali dari proses pengumpulan data kemudian dilakukan reduksi data untuk memilih data yang relevan dengan masalah pokok yang diangkat dalam penelitian ini. Kemudian dilakukan analisis data secara induktif.



Gambar 3.1 Komponen Analisis Data Melis dan Huberman.

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian.....*, 9.

Penjelasan mengenai analisis data model Miles dan Huberman yang tergambar di atas adalah sebagai berikut:

- a. *Data collection* atau pengumpulan data dengan berbagai teknik berupa observasi, wawancara, dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan nara sumber yang berasal dari pemilik tanah dan jajaran direksi PT Istana Batara Ponorogo,
- b. *Data reduction* atau reduksi data. Mereduksi maksudnya adalah merangkum, memilih yang pokok, memfokuskan pada yang penting dan mencari temanya. Pada pembahasan ini peneliti merangkum data wawancara, mengetik ulang, mencari pokok dan tema yang selanjutnya dicantumkan dalam lampiran.
- c. *Data display* atau disebut juga penyajian data. Penyajian data dilakukan peneliti dalam bentuk uraian singkat, tabel, grafik dan pola-pola hubungan yang lebih mudah dipahami.
- d. *Conclusion drawing/verification* atau penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal peneliti

di bab I bersifat sementara dan cenderung berubah apabila tidak ada bukti kuat yang mendukung setelah dilakukan penelitian mengenai analisis shirkah pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo. Setelah melakukan penelitian, akan penulis jabarkan di Bab IV, Bab V dan Bab VI mengenai pembahasan hasil penelitian.



BAB IV

AKAD PADA KERJASAMA PENGELOLAAN TANAH

A. Profil PT Istana Batara Ponorogo

Dalam membentuk sebuah keluarga, rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang paling utama setelah sandang dan pangan. Selain mengharapkan fungsi utamanya rumah yang nyaman, aman, arsitektur yang menawan apalagi segalanya sesuatunya tertata harmonis sehingga membentuk kawasan yang berwawasan lingkungan namun tetap dengan harga yang terjangkau.

Selain itu sekarang ini kesediaan lahan untuk rumah juga sudah sangat terbatas, sedang permintaan semakin banyak. Apalagi orang sekarang banyak yang sibuk dengan pekerjaannya, mereka tidak mau ribet dengan urusan mengurus legalitas sertifikat apalagi tanah yang masih jadi warisan atau harta gono gini, serta pengurusan balek nama tanah. Mereka lebih suka yang praktis, yang sudah jelas keabsahan tanahnya, cukup satu tempat tinggal bayar semua beres.

Untuk itu PT Istana Batara Ponorogo menyediakan lahan serta membangun perumahan untuk mewujudkan apa yang menjadi dambaan pada umumnya masyarakat dengan berkaya dibidang properti syariah yang berusaha menyediakan sebuah kawasan perumahan yang memadukan lingkungan yang nyaman, aman, indah,serasi dengan bangunan bersitektur modern dan berkualitas. Lokasi jalan lega dengan paving, saluran air, tanaman air bersih, instalatansi listrik itu semua menggambarkan betapa properti yang disediakan merupakan perumahan yang memukau dengan harga sangat terjangkau.

1. Sejarah singkat berdirinya PT Istana Batara Ponorogo

Dilatar belakangi oleh kekritisn dan keprihatinan Bapak Nasyiruddin pada sekitar tahun 2010 di Ponorogo belum ada pengembang properti yang berbasis syariah.¹ Sedangkan penduduk di wilayah Ponorogo mayoritas beragama Islam dan Ponorogo sendiri dikenal sebagai kota santri. Melihat kondisi seperti itu, menggerakkan naluri bisnis bapak Nasyiruddin untuk terjun di bidang property dengan

¹ Nasyiruddin, *Wawancara*, 26 Januari 2020.

mendirikan sebuah Perseroan Terbatas (PT) dengan nama PT Istana Batara Ponorogo yang bergerak sebagai penyedia lahan dan pengembang perumahan yang berbasis syariah yang pertama kali yang ada di kota Ponorogo. Tidak sia-sia usaha bisnis property berbasis syariah PT Istana Batara Ponorogo berkembang pesat dan banyak diminati oleh warga masyarakat di Ponorogo khususnya dan diluar Ponorogo sehingga dalam kurun waktu 5 tahun PT Istana Ponorogo sudah berhasil membangun beberapa komplek perumahan dan tanah kavling berbasis syariah yang tersebar di wilayah kota Ponorogo.

Rumah dan tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang harus terpenuhi karena itu PT Istana Batara Ponorogo merupakan tindak lanjut dari sesuatu yang sebelumnya telah direncanakan agar mendapat hasil yang diharapkan. Proses tersebut kemudian dituangkan dalam suatu kerangka gagasan agar dapat di tarik suatu cara dan upaya mewujudkannya.

2. Maksud dan Tujuan didirikannya PT Istana Batara Ponorogo

Maksud dan tujuan PT Istana Batara Ponorogo adalah sebagai berikut :

- a. Memenuhi keinginan masyarakat akan hunian dan penyediaan tanah yang layak huni, nyaman, aman, bersitektur menawan dan berlokasi strategis;
- b. Mengembangkan lahan kosong menjadi perumahan dan tanah yang nyaman, asri, dan ramah lingkungan;
- c. Memberi kesempatan kepada masyarakat umum untuk berinvestasi di bidang properti dengan harga sangat terjangkau.

3. Identitas PT Istana Batara Ponorogo

Perusahaan bergerak di bidang penyedia lahan, *developer* (pengembang) dan jasa konstruksi proyek pembangunan perumahan. Ada pun data perusahaan secara rinci sebagai berikut:

a. Gambaran umum perusahaan

Tabel 4.1

Gambaran Umum Perusahaan

Nama perusahaan	:	PT. ISTANA BATARA Ponorogo
Alamat kantor	:	Jl. Sultan Agung No. 94 Ponorogo, Jawa Timur
Bidang Usaha	:	General Kontraktor dan Developer

b. Pengurus Dan Struktur Organisasi

Tabel 4.2

Bagan Struktur Kepengurusan PT Istana Batara

Ponorogo

Direktur	:	H. Amru Al Mu'tasyim, SH,MM
Komisaris	:	HJ. Siti Amanati, SH,MM
Direktur Operasional	:	H. NasyiRuddin Al Mahdi,SH
Direktur marketing	:	Nu'man Latif, SH
Direktur keuangan	:	Ishma Ulfasari, SE
Manager Teknik	:	Sutarno

Drafter	:	Muhammad Miftahul Dwi Putra
Supervisor	:	Sucipto
Adminitrasi	:	Nindyas Septantina
Logistic	:	Kriski Pradana

c. Legalitas PT Istana Batara Ponorogo

Tabel 4.3
Bagan Legalitas Perusahaan

Akte pendirian	:	No. 74, tanggal 29-01-2014, Notaris Setya Budhi, SH
NPWP	:	00.000.0 647000
Pengesahan Menteri Hukum dan Ham	:	AHU-10.02666. PENDIRIAN-PT.2014
SIUP	:	503/433/405.27/PDM/2014
Tanda Daftar Perusahaan	:	No.368 Tanggal 15 April 2014
Surat Keterangan Domisi	:	No.470/161/405.30.1.15/2014

d. Legalitas Lahan PT Istana Batara Ponorogo

Sudah mempunyai izin:

- 1) Izin Risalah Pertimbangan Teknis Pertahanan,
- 2) Izin Mendirikan Bangunan,
- 3) Izin Pemakaman, Penggunaan Saluran Lingkungan, Pengatran Sampah,
- 4) Surat Keterangan Banjir,
- 5) Surat Keterangan Dokumen Lingkungan Hidup SPPL,
- 6) dan perizinan lainnya.

a. Produk dari PT Istana Batara

Tabel 4. 4

Produk PT Istana Batara Ponorogo

No.	Nama	Alamat	Tipe	Harga
1.	ROYAL BYZANTI UM	Jl. Menur	125 dengan 2 lantai	900 jutaan
2.	ROYAL QAYLA	Jl. Lanjar Kuning (Selatan Kantor SAMSAT Ponorogo)	50	450 jutaan
3.	KAVLING TOEAN	Jl. MT Haryono IV (Timur SMP N	-	Mulai 155 juta

	HADJI II	3 Ponorogo)		
4.	VILLA BUMI BATARA	Jl. Margomulyo Setono Ponorogo	48	300 jutaan
5.	KAVLING TOEAN HADJI V	Desa Ngasinan Jetis Ponorogo	-	80 jutaan
6.	PERUMA HAN CASSAME RA	Jl. Parang Parung Kadipaten Ponorogo	48	350 jutaan

Produk perumahan dan tanah kavling yang sudah di *louncing* oleh PT Istana Batara, semua terjual tanpa kendala. Teknis penjualan dengan metode syariah ternyata sangat diminati oleh masyarakat Ponorogo. Dalam prakteknya walaupun ada wanprestasi dalam praktek di lapangan, namun semua dapat diatasi dengan jalan musyawarah dan kekeluargaan, tidak sampai ke ranah hukum. Hal tersebut sesuai dengan slogan dari PT Istana Batara Ponorogo yaitu: tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita.

B. Penerapan Akad Pada Kerjasama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah dan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo

Akad menurut artinya dapat disimpulkan sebagai sebuah kesepakatan antara kedua pihak atau lebih untuk tujuan tertentu. Penerapan akad ada rukun dan syarat akad yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang berakad.

Dalam sebuah kerjasama, akad merupakan hal yang paling awal harus dilakukan oleh pihak-pihak yang bekerjasama. Penerapan akad pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo haruslah sesuai dengan rukun dan syarat akad. Hasil observasi, wawancara dan data dokumentasi yang diperoleh dari pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo terkait dengan akad, peneliti mendapatkan temuan sebagai berikut:

Hasil wawancara tentang tujuan dibentuknya akad pada kerjasama pengelolaan tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Nasyiruddin berikut ini:

“...tujuan dari kerja sama tersebut, yaitu karena adanya saling membutuhkan. Pemilik tanah

membutuhkan pengembang untuk meningkatkan hasil jual tanahnya, sedangkan pihak saya selaku pengembang sangat membutuhkan lahan tersebut untuk proyek pengembangan perumahan ataupun kavling. Karena ketika membeli tanah, sudah berapa ratus juta bahkan berapa M biaya yang harus dikeluarkan diawalnya. Dengan kerja sama sangat meringankan biaya pengeluaran ataupun biaya operasionalnya.²

Selain itu tujuan diadakannya kerja sama pengelolaan tanah ini juga diperkuat oleh Pak Suwito selaku pemilik tanah, sebagai berikut:

“... tanah itu saya bisa mendapatnya uang dalam jangka waktu panjang atau lama, yang bisa saya nikmati bersama keluarga. Harga tanah saya bisa naik berkali lipat dari awalnya, walaupun harus menunggu lama. Tapi tidak apalah, sudah menjadi resiko itu. Karena saya sendiri hanya memiliki tanah saja, saya tidak mempunyai kemampuan untuk menejemen penjualan atau bahkan saya tidak faham tentang perumahan, dan sebagainya. Dalam kerja sama ini saya merasa sangat diuntungkan dan terbantu”.³

² Nasyrudin, *wawancara*, ponorogo, 26 Januari 2020.

³ Suwito, *wawancara*, Ponorogo, 20 Oktober 2020.

Sedangkan ide munculnya kerja sama pengelolaan tanah seperti yang disampaikan oleh Bapak Nasziruddin sebagai berikut:

“Berawal dari hanya ngobrol di warung kopi, yang awalnya hanya bincang-bincang ringan. Kemudian tidak sengaja menyinggung terkait adanya tanah dipinggir jalan, yang cocok untuk dibuat perumahan atau dibuat kavling. Kemudian diteruskan dengan ngobrol serius membahas tentang itu. Menyeriusi kerja sama pengelolaan tanah tersebut. Tidak hanya sekedar kesepakatan secara lisan saja yang kami lakukan, karena ini kerja sama dalam jangka panjang maka kemudian kerja sama itu diperkuat dengan disaksikan notaris. Kami biasanya memakai jasa notaris Setya Budhi, SH untuk menjadi saksi dari akad tersebut...”⁴

Hasil wawancara terkait dengan rukun akad, peneliti mendapatkan hasil sebagai berikut:

“...saat berakad pemilik tanah ada dan kami dari PT Istana Batara juga hadir, tanah yang menjadi objek akad ada, sudah kami survey sebelumnya, dan bukan merupakan tanah sengketa, ada yang sudah sertifikat ada juga yang masih pipel pajak. Tapi tidak apa-apa, toh nantinya juga akan proses

⁴ Nasziruddin, *wawancara*, ponorogo, 20 Januari 2020.

pecah sesuai dengan kavling atau tipe perumahannya. Yang utama dari pihak pemilik tanah siap membantu dalam proses pecah dan balik namanya. Tujuan dari akad seperti yang saya jelaskan diawal bahwa kita, pemilik tanah dan saya selaku pengembang sama-sama membutuhkan dalam mendapatkan keuntungan yang maslahah dan barokah. Dari kita tidak ada yang merasa terpaksa dan terpaksa dalam ijab kabul akad tersebut, semua melakukannya dengan sadar dan ikhlas.”⁵

Yang diperkuat dengan penuturan Bapak Suwito sebagai berikut:

“... saya ada pada waktu beberapa kali bertemu dengan PT Istana Batara, untuk membicarakan kerja sama pengelolaan tanah, saya sadar, saya ikhlas, dan saya tidak merasa dipaksa atau dirugikan, malah saya merasa diuntungkan dengan kerja sama ini”.⁶

“...tanah yang untuk kavling itu tanah saya juga, disana tanahnya, dulu hanya berupa kebun mangga yang tidak seberapa hasilnya tiap tahunnya. Tidak begitu terurus, karena kesibukan saya sekeluarga. Saya ikhlas dibuat kavling, karena itu akan lebih

⁵ Suwito, *wawancara*, Ponorogo, 20 Oktober 2020.

⁶ *Ibid.*

bermanfaat nantinya dan lebih terurus yang pasti.”⁷

Dalam hal ijab qabul akad pengelolaan tanah ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, diantaranya seperti yang diutarakan oleh Ibu Ishma Ulfasari sebagai berikut:

“...dalam melakukan akad kerja sama pengelolaan tanah, kita lakukan dua kali minimal. Pertama saat dirumah atau dikantor kami, baik secara lisan maupun tulisan. Ketika secara lisan semua harus diucapkan secara jelas, kemudian diteruskan dengan membuat pernyataan secara tertulis bermaterai oleh kedua belah pihak yang bekerja sama. Ketika tahap pertama sudah beres, maka kemudian kami menguatkan perjanjian dengan akta notaris. Semua pihak datang ke kantor notaris, sebagai wujud kesungguhan kami dalam bekerjasama”⁸

Kemudian temuan dari hasil penelitian terkait dengan syarat akad dari kerja sama pengelolaan tanah seperti yang disampaikan oleh Ibu Ishma Ulfasari sebagai berikut:

“... tanah yang menjadi objek kerja sama jelas lokasi dan luasnya serta jelas status tanahnya, kemudian kami sepakat untuk melakukan kerja

⁷ Suwito, *wawancara*, Ponorogo, 20 Oktober 2020.

⁸ Ishma Ulfasari, *wawancara*, Ponorogo, 7 Juni 2020.

sama dengan pembagian keuntungan yang sesuai dengan pembicaraan awal. Kita melakukan akad bertemu secara langsung, tidak diwakilkan. Tidak ada paksaan. Dan juga tujuan dari kita melakukan akad yang jelas tidak bertentangan dengan syariat”.⁹

Juga diperkuat dari keterangan Bapak Suwito berikut ini:

“...saya datang, saya sadar. Tanah yang untuk kerja sama ada, luasnya jelas, status punya saya sendiri. Tujuan saya ikut kerja sama ini biar tanah itu lebih bermanfaat, lebih terurus, dan harga tanahnya menjadi lebih pantas. Dari pada hanya saya jual berupa tanah saja”.¹⁰

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti terhadap penerapan syarat akad *shirkah* yang berlaku dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara didapatkan temuan secara umum syarat terbentuknya akad ada 6 yang diterapkan, diantaranya yaitu bahwa para pelaku akad antara pemilik tanah dan perwakilan pengembang PT Istana Batara Ponorogo mereka cakap (ahli) dalam berakad, akad itu sendiri sudah

⁹ Ishma Ulfasari, *wawancara*, Ponorogo, 7 Juni 2020.

¹⁰ Suwito, *wawancara*, Ponorogo, 20 Oktober 2020.

jelas memberikan faedah tidak hanya kepada yang berakad tetapi juga khalayak banyak, ijab qabul dilakukan secara terus, tanpa ada jeda pencabutan atau batal, dan dilakukan secara bersambung.¹¹

Kemudian ada syarat yang secara khusus diterapkan atau syarat tambahannya seperti yang dijelaskan oleh Ibu Isma Ulfasari, sebagai berikut:

“Ya memang ada syarat khusus atau syarat tambahan untuk kami menentukan pihak yang diajak kerja sama pengelolaan tanah, diantaranya kepemilikannya jelas, sehingga pemilik tanah mempunyai kekuasaan untuk mengelola atau menentukan tanahnya untuk diapakan, serta pemilik tanah sendiri tidak ragu-ragu atau bimbang dalam melakukan kerja sama ini.¹²

Kemudian seperti yang dituturkan Bapak Nasyiruddin berikut ini:

“... tanah pada saat diserahkan untuk kerjasama pemiliknya atau pihak keluarga tidak ada yang merasa dirugikan, serta tidak mengandung riba dan apus-apus

¹¹ Hasil observasi penulis pada pertemuan tidak resmi, Ponorogo, pada 30 Desember 2020.

¹² Ishma Ulfasari, *wawancara*, Ponorogo, 7 Juni 2020.

atau ngaku-ngaku tanahnya. Harus jelas status tanahnya, ikhlas, beres tanahnya..”¹³

Ketika akad dilakukan maka sudah barang tentu akan berakibat hukum setelahnya, untuk itu pihak yang berakad disyaratkan harus cakap hukum dan tanah yang dijadikan objek kerjasama haruslah milik sendiri. Ini dilakukan untuk meminimalisir resiko hukum yang timbul dikemudian hari, ketika terjadinya akad, pemilik tanah datang sendiri tanpa diwakili dan kelegalan tanah dibuktikan dengan membawa sertifikat asli tanah yang dijadikan objek kerja sama.¹⁴

Sudah secara otomatis ketika terjadinya akad kerja sama pengelolaan tanah, pihak yang bekerjasama yaitu pemilik tanah dan pengembang ada ikatan yang mengikat keduanya. Seperti penjelasan berikut ini:

“...tidak mungkin saya selaku pengembang, ketika sudah mulai mengerjakan lahan, misalnya saja sudah mulai menebangi pohon, memmeratakan tanah kemudian saya tinggal begitu saja. Tanpa saya selesaikan atau karena saya merasa rugi kemudian saya biarkan

¹³ Nasziruddin, *wawancara*, ponorogo, 20 Januari 2020.

¹⁴ Hasil observasi penulis pada pertemuan tidak resmi, Ponorogo, pada 30 Desember 2020.

terbengkalai. Kalau memang sudah niat mau dibuat kavling atau mau dibuat perumahan ya harus diselesaikan, entah setelahnya laku atau tidak, itu bagian dari resiko pekerjaan...”¹⁵

“...tidak mungkin juga, tanah yang sudah saya serahkan untuk kerja sama terlihat sudah mulai dibersihkan di rata, kemudian ada orang yang menawarkan dengan harga yang lebih tinggi dan kontan saya kemudian tergiur untuk menjualnya...”¹⁶

Ketika membahas tentang *shirkah* secara otomatis juga akan membahas tentang akad. Menurut literatur fiqh empat mazhab: Mālikī, Ḥanafī, Shāfi’ī dan Ḥambālī memiliki pandangan yang berbeda tentang akad *shirkah*, walaupun secara garis besar ada persamaan dalam pemaknaannya yaitu *shirkah* diartikan sebagai *ikhtilāf* dimana dalam kerjasama terjadi percampuran harta dari beberapa orang, yang dari harta tersebut dijadikan modal bersama. Berdasarkan hasil observasi akad *shirkah* yang digunakan oleh PT Istana Batara Ponorogo dengan pemilik tanah lebih condong kepada pemikiran mazhab Ḥanafī.

¹⁵ Nasziruddin, *wawancara*, ponorogo, 20 Januari 2020.

¹⁶ Suwito, *wawancara*, Ponorogo, 20 Oktober 2020.

C. Akad Kerjasama

Dari telaah hasil penelitian terkait dengan akad kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo, berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan para nara sumber yang dilengkapi dengan data-data dokumentasi yang dimiliki oleh PT Istana Batara Ponorogo, penulis akan memaparkan deskripsi secara umum terkait penerapan akad *shirkah* pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo, akad apa yang dipakai dalam kerja sama pengelolaan tanah tersebut, serta apakah dalam penerapan akadnya sudah sesuai dengan syarat dan rukunnya.

Berdasarkan garis-garis besar temuan penelitian, penulis berupaya untuk melakukan analisis pembahasan hasil yang terkait dengan perspektif *shirkah* terhadap akad kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo. Analisis dilakukan dengan melihat fakta dan temuan lapangan sebagaimana yang telah dijabarkan di sub bab di atas, kemudian dibandingkan dengan teori dan konsep mengenai akad yang diterapkan dalam kerjasama pengelolaan tanah

antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo. Selanjutnya penulis memfokuskan pembahasan sesuai dengan tujuan penelitian, yaitu untuk mengetahui perspektif *shirkah* pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo.

1. Bentuk akad

Dalam teori akad secara garis besar dibagi menjadi dua macam yaitu profit dan non profit. Teori akad profit itu ada dua jenis yaitu jual beli dan bagi hasil. Dari hasil observasi, wawancara dan beberapa data dokumentasi yang di dapat, penulis akan menganalisis bentuk akadnya.

Jika akad yang bersifat profit itu ada dua jenis, maka kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo ini masuk ke jenis bagi hasil. Bagi hasil sendiri terdiri dari dua macam yaitu: *mudārabah* dan *shirkah*.

Mudārabah merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak, dimana satu pihak sebagai pemodal 100%, sedang pihak yang lain sebagai pengelola yang ahli usaha, dimana keuntungan dan kerugian usaha

dibagi sesuai dengan kesepakatan dan porsi investasi yang diberikan.¹⁷

Sedangkan *shirkah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan usaha tertentu dengan tiap-tiap pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama.¹⁸

Shirkah itu sendiri dibagi menjadi beberapa macam diantaranya yaitu: *shirkah al-amlak* dan *shirkah al-uqud*. *Shirkah al-amlak* dibagi lagi menjadi lima macam, yaitu *shirkah al-'inān*, *shirkah abdan*, *shirkah mufawadhoh*, dan *shirkah mudhorobah*.¹⁹

Berdasarkan temuan dan paparan data pada sub bab penerapan akad pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo penulis menganalisis bahwa akad kerjasama antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo termasuk pada akad *shirkah*

¹⁷ Juhaya S. Pradja, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia* (Bandung: CV Pustaka Setia, 20180), 51.

¹⁸ *Ibid.*, 50.

¹⁹ Taqiyuddin An-Nabhani, *Sistem'ekonomi Islam*, terj. Redaksi al-Azhar Press (Bogor: Al-Azhar Press, 2010), 199.

inan. *Shirkah inan* merupakan akad kerja sama antara beberapa pihak, yang mana pihak yang bekerjasama memberikan porsi dana dengan jumlah yang tidak sama, namun keuntungan dan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi modal masing-masing.²⁰

Dalam pelaksanaan kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo ini memang benar-benar semua pihak yang bekerja sama memberikan porsi modal. Pemilik tanah memberikan tanahnya sebagai modalnya, sedang pengembang memberikan waktu, tenaga dan keahliannya untuk mengelola, memasarkan bahkan membangun perumahannya, jika berupa perumahan.

Berdasarkan uraian hasil wawancara, serta hasil pengamatan penulis menyimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo menggunakan akad *shirkah inan*. Besaran

²⁰ *Ibid.*

modal yang disetor tidak sama besarnya, dan berbagi dalam untung dan resiko.

2. Rukun akad

Rukun merupakan hal wajib yang harus dipenuhi dalam suatu akad (perjanjian). Hasil observasi, wawancara dan beberapa data dokumentasi yang didapat dalam pelaksanaan kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo, penulis akan menganalisis rukun akadnya, yaitu terkait dengan:

a. Pihak-pihak yang berakad (*aqid*)

Secara teori *aqid* harus ahli dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad dan mampu menjadi pengganti orang lain jika ia menjadi wakil. Dalam prakteknya pihak-pihak yang berakad harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut:²¹

- 1) Mampu dalam memberikan dan diberikan kekuasaan perwakilan;

²¹ Fatwa DSN MUI dalam Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011), 395-396.

- 2) Setiap pihak yang bekerjasama harus menyediakan dana dan pekerjaan, serta siap melaksanakan kerja sebagai wakil;
- 3) Setiap pihak yang bekerjasama berhak mengatur aset;
- 4) Setiap pihak yang bekerjasama harus memberikan wewenang kepada pihak lain untuk mengelola aset dengan tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja;
- 5) Dalam bekerjasama dilarang secara personal mencairkan dana atau menginvestasikan dana untuk kepentingan pribadi.

Dari lima poin tersebut dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo semua poin sudah terpenuhi dan terlaksana dengan baik, jadi pemilik tanah dan pengembang sudah dikatakan cakap hukum serta faham tentang resikonya jika terjadi ada hal-hal yang tidak sesuai dengan akad perjanjian yang dibuat di awal.

Hasil temuan di lapangan sudah jelas bahwa pemilik tanah merupakan orang yang cakap

dalam berakad dan juga meleak hukum. Begitu juga pihak pengembang selaku mitra dari kerja sama pengelolaan tanah, sudah sangat faham tentang akad, bagaimana tahapan dalam berakad serta pelegalan akad agar mempunyai kekuatan hukum, tidak hanya sekedar akad secara lisan dan tulisan hitam di atas putih saja dengan bermaterai. Tetapi juga bagaimana akad itu sendiri mempunyai kekuatan hukum, yang dibuktikan dengan melibatkan notaris dalam penguatan akadnya.

b. Objek akad (*ma'qud 'alaih*)

Secara teori benda yang bisa dijadikan objek akad syaratnya ada 4, yaitu:

- 1) Benda harus ada pada saat terjadinya akad;
- 2) Barang harus sesuai dengan ketentuan syara';
- 3) Barang harus bisa diserahkan pada waktu akad;
- 4) Barang harus jelas diketahui kedua pihak sehingga tidak menimbulkan perselisihan.

Hasil wawancara, observasi serta beberapa data dokumentasi sudah jelas bahwa tanah yang dijadikan objek akad jelas ada wujudnya, dan sah

karena tanah tersebut tanah sengketa atau tanah bermasalah. Tanah juga ada ketika akad berlangsung serta bukan merupakan harga gongoni.

c. Tujuan diadakannya akad (*maudhu' al-aqd*)

Suatu akad dibentuk bertujuan untuk membuat sebuah komitmen bersama baik secara lisan, isyarat maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.²² Akad tidak hanya perikatan moral saja, tetapi suatu perikatan hukum yang berakibat timbulnya hukum lain. Ketika para pihak membuat akad, akibat hukum pokoknya yaitu hasil yang ingin dicapai jika akad dapat direalisasikan.²³ Sedangkan hukum tambahan akad merupakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari akibat terjadinya akad.

²² Subhiyy Mahmasaniy, *al-Nazariyyat al-'Ammah li al-Mjibat wa al-'Uqud al-Shari'ah al-Islamiyyah* (Mesir: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1948), 210.

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah – Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 219.

Hasil wawancara, observasi dan beberapa data dokumentasi yang didapat penulis, bahwa tujuan diadakannya kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo adalah untuk sama-sama mendapatkan keuntungan.

Pemilik tanah, diuntungkan dengan harga tanah yang menjadi lebih tinggi, jika dibandingkan dengan hanya menjual tanah saja. Pihak pengembang diuntungkan karena dengan adanya kerja sama dapat mengurangi banyak pengeluaran untuk membeli tanah.

Terlihat bahwa dari kerja sama pengelolaan tanah ini pemilik tanah dan pengembang sama-sama diuntungkan. Walaupun dengan resiko pemilik tanah menerima hasil keuntungan dan hak atas harga tanah tidak langsung, harus menunggu saat unit terjual. Pengembang juga beresiko karena harus membagi keuntungan dengan pemilik tanah. Namun semuanya bisa menerima dengan ikhlas, tanpa ada yang terpaksa dan dipaksa.

d. Ijab qabul (*sighat al-'aqd*)

Dalam sebuah ijab qabul dilakukan untuk menunjukkan rasa sukarela sebagai imbal balik dari perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, yang berakibat menimbulkan kewajiban atas masing-masing yang berakad.

Secara teori hal-hal yang perlu diperhatikan dalam ijab qabul antara lain:

- 1) Kata-kata dalam ijab qabul harus jelas, tidak boleh ambigu. Kata-kata ijab qabul antara pemilik tanah dan perwakilan dari PT Istana Batara Ponorogo dalam prakteknya dilakukan secara jelas;
- 2) Sudah sesuai antara ijab dan qabul;
- 3) Harus menggambarkan kesungguhan kemauan dari masing-masing pihak yang berakad, tidak ada keterpaksaan dan tidak diancam atau ditakut-takuti orang lain.

Secara teori dalam berijab qabul yang harus dinyatakan dalam akad, harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:²⁴

- 1) Ijab qabul dilakukan secara eksplisit dengan menunjukkan tujuan akad (kontrak);
- 2) Ijab qabul dilakukan pada saat kontrak;
- 3) Akad dilakukan secara tertulis dengan korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

Hasil wawancara, observasi dan beberapa data dilapangan bahwa ijab qabul yang dilakukan antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sudah jelas dilakukan dengan sukarela tanpa ada paksaan dan masing-masing pihak yang bekerja sama yaitu pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo tahu kewajiban yang timbul setelah terjadinya akad tersebut.

²⁴ Fatwa DSN MUI dalam Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011), 395-396.

3. Syarat akad

Secara teori pada dasarnya syarat akad ada delapan macam, yaitu:

- a. *tamyiz*, berbilang,
- b. persatuan ijab dan qabul (keepakatan),
- c. kesatuan majelis akad,
- d. objek akad,
- e. dapat diserahkan,
- f. objek akad tertentu atau dapat ditentukan,
- g. objek akad dapat ditransaksikan (berupa benda bernilai dan dimiliki),
- h. tujuan tidak bertentangan dengan syariat.

Maka dalam praktek kerja sama pengelolaan tanah antara Pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo, perjanjian dilakukan lisan dan tertulis, hitam diatas putih dengan disaksikan notaris. Berlangsungnya kegiatan ini dengan bertemunya Pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo untuk membahas kerja sama pengolahan tanah untuk kepentingan properti syariah, yang didalamnya membahas hak dan kewajiban masing-

masing pihak serta penentuan pembagian keuntungan dan kerugian dari hasil kerja sama tersebut.

Berawal dari percakapan lisan yang kemudian diperkuat dengan akta notaris, di dalamnya juga dibahas kapan pemberian keuntungan diberikan atau dibagikan kepada pemilik tanah, serta batas akhir dari kerja sama pengelolaan tanah tersebut.

Kemudian ketika dilihat berdasarkan unsur akad, ada ada empat macam syarat akad yang diterapkan pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo, yaitu:

a. Syarat terbentuknya akad (*Syurut al-in'iqad*)

Jika secara teori syarat terbentuknya akad ada enam poin, maka dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah pengembang PT Istana Batara Ponorogo ini sudah memenuhi syarat, baik dari pelaku, objek akad, syara', berfaedah, serta ijab qabul dilakukan secara terus dan bersambung. Pada intinya pada akad kerja sama pengelolaan tanah ini sudah sah akadnya secara umum.

Kemudian syarat secara khususnya dalam pelaksanaan akad kerja sama pengelolaan tanah ini yang meliputi:

1. Kepemilikan, sudah jelas bahwa tanah yang dijadikan objek akad pada kerjasama pengelolaan tanah betul-betul merupakan tanah miliknya sendiri, tidak cacat hukum atau bermasalah.
2. Kekuasaan, karena tanah milik sendiri secara otomatis pemilik tanah memiliki kekuasaan penuh untuk mengelola atau untuk digunakan sesuai keinginannya.
3. Kepastian akad, karena tanah milik sendiri dan akad dilakukan sendiri oleh pemilik tanah, sudah barang tentu akad mengikat langsung kepada pemilik tanah selaku pihak akad.

b. Syarat Keabsahan Akad (*syurut ash-Shihhah*)

Dalam akad kerja sama penegelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo akad sudah dapat dikatakan sah karena sudah terpenuhi syarat dan rukunnya akad. Selain itu dalam penyerahan tanah untuk objek kerja sama tidak ada pihak yang merasa dirugikan baik pihak pemilik tanah

sendiri ataupun keluarganya, tanah itu sendiripun tidak mengandung *gharar*, serta tanah dapat ditransaksikan dan juga bebas dari riba.

c. Syarat berlakunya akibat hukum akad (*Syurut an-Nafadz*)

Terjadinya akad menimbulkan akibat-akibat hukum, apalagi ketika tanah itu milik sendiri dan ketika akad pemilik tanah yang melakukan akadnya tanpa perwakilan, serta sudah cukup umur. Maka akibat-akibat hukum setelahnya dapat diminimalisir.

d. Syarat mengikatnya akad (*syurut al-luzum*)

Ketika sudah terjadi akad, pihak pemilik tanah tidak bisa mengalihkan atau menjual tanah miliknya sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain. Begitu juga pihak pengembang tidak bisa pergi begitu saja meninggalkan tanah yang sudah sepakat dijadikan kavling atau perumahan. Karena itulah akad mengikat bertujuan untuk terselesainya kesepakatan sampai jangka waktu dan tujuan yang disepakati tercapai.

Kesimpulannya praktik *shirkah* yang diterapkan pada kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo penulis dapat

mengambil kesimpulan sebagai menerapkan praktik akad *shirkah inan*, yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Investasi/modal berupa uang
2. Mengadakan shirkah dengan harta tanpa utang
3. Nilai kekayaan para pihak yang bekerja sama boleh sama rata
4. Dibangun atas dasar perwakilan (*wakalah*) dan percaya (*amanah*)
5. Keuntungan bergantung pada apa yang disepakati bersama dan kerugian ditentukan berdasarkan kadar nilai kekayaannya

Penerapan *shirkah inan* berimplikasi baik terhadap perekonomian, yang menjadi salah satu solusi bagi pemilik tanah untuk meningkatkan harga tanah, dan bagi pengembang bisa mengurangi kost anggaran untuk pembelian tanah.

Penerapan akad *shirkah-inan* yang diterapkan oleh PT Istana Batara Ponorogo menganut mazhab Ḥanafī, dimana PT Istana Batara Ponorogo bekerjasama dengan pemilik tanah dalam hal modal dan keuntungan.

D. Penerapan akad

Akad yang digunakan dalam pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo adalah akad *shirkah Inan* namun ada perbedaan penerapannya antara teori dan praktik, yaitu:

1. Jika secara teori investasi/modal berupa uang, disini pemilik tanah berinvestasi berupa tanah, namun dinominalkan dalam bentuk uang. Namun wujudnya tetap berupa tanah.
2. Jika dalam teori mengadakan *shirkah* dengan harta tanpa utang, namun didalam prakteknya, ketika pengerjaan sebuah perumahan pengembang melakukan pembelanjaan bahan baku dengan sistem kasbon dengan menitip uang, pelunasan pembayaran dilakukan ketika sudah ada uang.
3. Secara teori nilai kekayaan para pihak yang bekerja sama boleh sama rata, namun apakah disini bisa dikatakan tidak sama rata.
4. Disini secara teori dibangun atas dasar perwakilan (*wakalah*) dan percaya (*amanah*), dalam prakteknya sama. Karena ketika tidak *wakalah* dan *amanah*,

maka kerjasama pengelolaan tanah ini tidak akan berjalan.

5. Secara teori keuntungan bergantung pada apa yang disepakati bersama dan kerugian ditentukan berdasarkan kadar nilai kekayaannya, namun pada prakteknya keuntungan ditentukan oleh pengembang. Pihak pemilik tanah hanya menyepakati dan memilih prosentase pembagian keuntungan.
6. Penerapan akad *shirkah-inan* di PT Istana Batara Ponorogo dengan pemilik tanah pada kerjasama pengelolaan tanah menganut mazhab Ḥanafī, namun dalam prakteknya lebih sesuai dengan mazhab Malīkī. Secara tujuan memang kedua mazhab tersebut sama-sama mempunyai orientasi untuk memperoleh keuntungan, namun dalam penerapan rukun *shirkah* ada perbedaan. Ketika mazhab Ḥanafī beranggapan rukun *shirkah* hanya *siḡaht* saja, namun dalam prakteknya para pihak yang bekerjasama dan objek atau modal masuk dalam rukun *shirkah*, yang ini sesuai dengan mazhab Malīkī.



BAB V

MODAL PADA KERJASAMA PENGELOLAAN TANAH

Modal merupakan faktor utama dalam menjalankan sebuah kerja sama sebagai alat pengikat dengan memberikan modal untuk menjalankan usaha bersama. Dalam dunia bisnis, modal mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam kelancaran suatu bisnis. Karena modal merupakan sarana utama yang harus ada dalam menjalankan bisnis apapun.

Dalam kerjasama pengelolaan tanah, pemilik tanah akan mendapatkan dua keuntungan. Pertama yaitu mendapatkan uang dari harga tanahnya dan yang kedua pemilik tanah mendapatkan bagian keuntungan dari laba proyek kerja sama tersebut. Maka hal yang pertama harus dikerjakan dalam kerja sama pengelolaan tanah adalah menetapkan harga tanah. Penghitungan harga tanah selain untuk menghitung biaya proyek, juga untuk menentukan besarnya modal yang disetor pemilik tanah dalam kerjasama pengelolaan tanah.

Mengenai kapan pembayaran harga tanah kepada pemilik tanah oleh pihak pengembang ini juga sesuai dengan kesepakatan awalnya, yang biasanya sudah tertulis dalam akta notaris perjanjian. Biasanya ada beberapa pilihan, misalnya dibayarkan secara bertahap menurut penjualan atau bertahap berdasarkan interval waktu tertentu.

Jika pembayaran harga tanah dibayar jika ada unit yang terjual, maka pembayaran tidak ada jatuh tempo. Karena kewajiban membayar harga tanah hanya muncul jika ada transaksi penjualan. Untuk pembayaran tanah uangnya berasal dari transaksi pembelian konsumen. Sistem pembayaran tanah ini bagi pemilik tanah berakibat tidak adanya kepastian, karena pemilik tanah hanya akan menerima uang jika ada transaksi penjualan.

Sementara jika pembayaran tanah dengan interval waktu tertentu, ini sangat menguntungkan pihak pemilik tanah, karena pemilik tanah ada kepastian kapan menerima uang pembayaran tanah. Misalnya disepakati pembayaran tanah setiap 3 bulan sekali, maka pihak pengembang harus menepati untuk membayar harga tanah tiap 3 bulan sekali tersebut. Sistem pembayaran ini

dirasa sangat merugikan pihak pengembang dan sangat menguntungkan bagi pihak pemilik tanah. Karena pihak pengembang harus konsisten membayar tanah tersebut sesuai jatuh temponya, jika tidak maka akan dikenai denda keterlambatan pembayaran.

Dalam kerja sama pengelolaan tanah tanah ini pihak pemilik tanah lebih diuntungkan karena tidak mungkin tanah yang menjadi modal kerja sama secara fisik akan hilang, dan secara legalitas akan terjamin. Hal ini dikarenakan sertifikat akan disimpan di kantor notaris, tidak dibawa oleh pemilik tanah ataupun pengembang, dengan demikian sertifikat dijamin aman dari kemungkinan penyalahgunaan.

Kerjasama jika dilakukan dengan serius, yang juga diperkuat dengan legitimasi hukum. Maka kerjasama tersebut bisa menimbulkan hak dan kewajiban kepada salah satu yang bekerjasama maupun kedua belah pihak yang bekerjasama.¹

¹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Pradanya Paramitha, 1996), 199.

A. Penerapan Penyetoran Modal Pada Kerjasama Pengelolaan Tanah

Dalam *shirkah* masing-masing *sharik* (pihak yang bekerjasama) harus menyediakan dana/barang untuk dijadikan modal usaha, dan masing-masing pihak berhak mendapatkan keuntungan dari hasil usaha tersebut ataupun kerugian harus dibagi secara proporsional sesuai dengan kesepakatan diawal. Dalam *shirkah* tidak ada keharusan modal harus sama jumlahnya, dan juga tidak disyaratkan masing-masing pihak untuk menanggung resiko kerugian dan mendapatkan keuntungan dengan jumlah yang sama.²

Modal pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo masing-masing pihak menyetorkan modalnya sebagai syarat bekerjasama. Hasil wawancara, observasi dan pengamatan dalam penelitian diperoleh hasil pemilik tanah memberikan tanahnya sebagai modal kerjasama, sedangkan pengembang memberikan modal berupa uang untuk membangun perumahan, atau uang untuk

² Maulana Hasanuddin, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 32.

menyiapkan tanah kavling yang siap jual. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Suwito selaku pemilik tanah, seperti yang dipaparkan di bawah ini:

“...saya sebagai pihak yang bekerjasama memberikan tanah saya kepada PT Istana Batara sebagai modal untuk dijadikan perumahan. Saya ikhlas, saya rela, dan itu atas kemauan saya sendiri yang disetujui oleh keluarga saya. Saya juga tahu resiko dari kerjasama ini...”³

Diperkuat dengan pernyataan Ibu Suratén selaku pemilik tanah untuk pembukaan tanah kavling berikut ini:

“...tanah saya saya berikan kepada PT Istana Batara sebagai modal kerjasama, karena punyanya hanya tanah, saya tidak punya uang untuk modal kerjasama. Saya hanya orang desa, pekerjaan saya cuman petani...”⁴

Hasil wawancara dengan pihak PT Istana Batara Ponorogo diperoleh hasil sebagai berikut:

“...dari pihak kami PT Istana Batara Ponorogo dalam kerjasama pengelolaan tanah ini kami menyetorkan uang sebagai modal kerjasama, agar proyek perumahan dan kavling bisa berjalan. Kami hanya punya uang dan

³ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

⁴ *Ibid.*

tim ahli dalam pembuatan perumahan atau pembukaan tanah kavling dan tim pemasaran...”.⁵

Ketika berbicara modal tidak lepas dari pertanyaan berapa? Berapa modal pemilik tanah jika dihitung uang? Dan berapa modal keseluruhan pengembang dalam sebuah proyek perumahan? Keingintahuan inilah yang menjadi poin wawancara dengan Ibu Ishma sebagai berikut:

“...kalau berbicara modal, memang sangat menarik. Contohnya saja seperti perumahan di Royal Byzantium di jalan menur Ponorogo yang termasuk pada tipe perumahan elit atau mewah dikawasan tengah kota Ponorogo dengan harga kisaran 900 jutaan. Dari kami selaku pengembang setiap unitnya paling tidak harus menyiapkan uang kisaran 300 jutaan untuk biaya pembangunan perumahan tersebut dengan konsep dua lantai. Dari pihak pemilik tanah, tanah setiap unit perumahan kita bandrol dengan harga depan 120 juta, sedang tanah dibagian belakang dihargai 100 juta per unitnya...”⁶

Diperkuat keterangan dari Bapak Suwito sebagai berikut:

“...tanah yang saya setor sebagai modal, dihargai lebih tinggi jika dibandingkan dengan ketika saya hanya menjual tanah saja. Perhitungan harga tanah itu dihargai sesuai unit, letak posisi tanah. Kalu tanah

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

yang yang di luar atau pinggir jalan dihargai lebih tinggi, tapi kalau yang di belakang ya agak murah dikit. Geh wajar kalau itu, saya bisa memaklumi...”.⁷

Biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan perumahan dengan kisaran harga jual 900 jutaan bisa mencapai 450 juta. Ketika pengembang hanya mengeluarkan 300 jutaan untuk biaya awal pembangunan, maka sisa kekurangan biaya diambilkan dari cicilan pembayaran rumah yang dibayar oleh pembeli. Jika dalam waktu mendesak biasanya pengembang membuat akad dengan toko bangunan disekitar perumahan dengan sistem kas tempo, pembayaran dilakukan jika pembeli perumahan membayarkan cicilan, uang cicilan langsung di bayarkan kepada toko bangunan tersebut.⁸

Hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa narasumber terkait dengan hak dan kewajiban pemilik tanah, apa saja yang seharusnya mereka lakukan dan apa saja yang mereka dapatkan dari hasil kerja sama pengelolaan tanah. Hasil wawancara dengan Ibu Siti

⁷ Suwito, *wawancara*, 20 Oktober 2020.

⁸ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

Aminah selaku Komisaris PT Istana Batara Ponorogo terkait seperti yang dipaparkan di bawah ini:

“...pemilik tanah mendapatkan hak diantaranya ya seperti harga tanahnya, pembayarannya kapan, mendapatkan laba dari keuntungan kerja sama pengelolaan tanah, dan juga hak atas laporan keuangan dari setiap bulan atau tahunan...”⁹

Juga diperkuat keterangan dari Bapak Suwito berikut ini:

“... saya mendapatkan harga tanah dan laba dari kerjasama, kepastian kapan dibayarnya tanah, dan mendapat laporan keuangan rutin tiap bulan dan tahunan...”¹⁰

Kewajiban yang mesti dipenuhi oleh pemilik tanah, seperti yang dijelaskan oleh Ibu Ishma Ulfasari sebagai berikut:

“... ya dalam kerja sama ini pemilik tanah harus menjamin bahwa tanah yang dijadikan kerjasama itu harus miliknya sendiri, tidak bermasalah dan tidak cacat hukum atau dalam sengketa...”¹¹

“...saya membantu menyiapkan girik, KTP, KK, surat Nikah dll. Pokoknya surat menyurat atau persyaratan

⁹ Siti Aminah, *wawancara*, 25 Oktober 2020.

¹⁰ Suwito, *wawancara*, 20 Oktober 2020.

¹¹ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

untuk pecah sertifikat. Dan yang paling penting siap diajak wira wiri ngurusi iku...”¹²

“... ya kalau memang ada masalah *mbesuk e* dengan tanah, saya siap *nanggung kerugiane*. Kalau nanti ada saudara atau anak yang tidak terima dengan kerja sama ni. Tapi *insyaallah* tidak, karena kami sudah rembukan atau musyawarah sebelumnya dengan keluarga sebelum ini...”¹³

Kemudian hasil wawancara terkait dengan hak dan kewajiban pengembang, apa saja yang harus dilakukan PT Istana Batara Ponorogo selaku pengembang, seperti hasil wawancara penulis lakukan dengan beberapa narasumber di bawah ini, diantaranya dengan Bapak Nasyiruddin sebagai berikut:

“...kami sebagai pengembang yo menyiapkan uang untuk proyek kerjasama ini, dan kami juga punya tim ahli tentunya untuk pelaksanaannya...”¹⁴

“... karena kami pihak pengembang juga sebagai invertor, wajar jika kami mendapatkan laba atau keuntungan yang lebih besar dalam pembagiannya

¹² Suwito, *wawancara*, 20 Oktober 2020.

¹³ Suratin, *wawancara*, 28 oktober 2020.

¹⁴ Nasyirrudin, *wawancara*, 9 September 2020.

dibandingkan dengan pemilik tanah yang tidak melakukan apapun...”¹⁵

B. Permodalan Pada Akad Kerjasama Pengelolaan Tanah

Modal adalah uang dan/atau aset yang dimiliki oleh pemilik modal untuk diberikan kepada *mudharib*.¹⁶ Pengertian modal menurut kamus Bahasa Indonesia (KBBI), modal yaitu barang yang bisa digunakan sebagai sebuah dasaran atau bahan sebuah pekerjaan.¹⁷ Modal lebih bersifat umum dan tidak berupa uang tapi juga barang bahkan tenaga yang bisa digunakan untuk melakukan pekerjaan.

Dalam *shirkah* perjanjian kerjasama sah jika modal yang disetor berupa uang. Menurut Hānafi penentuan dalam *shirkah* harus berupa nilai (harga), bukan barang yang dapat ditimbang dan di takar. Artinya bahwa modal harus berupa uang, ketika masih berupa barang harus di hitung sesuai dengan harga yang berlaku saat itu.

¹⁵ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

¹⁶ Irfan Fahmi, *Manajemen Rcsiko: Teori dan Kasus* (Bandung: Alfabet, 2011), 196.

¹⁷ Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi 2 (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), 215.

Dari data yang di dapat penulis, modal yang disetor oleh pemilik tanah berupa sebidang tanah yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan atau tanah untuk pembukaan kavling. Modal berupa sebidang tanah dalam akad kerjasama dalam penerapannya sudah di kruskan dengan harga tanah, jadi ketika berlangsungnya akad pemilik tanah menyetorkan modalnya dengan ijab qabul berbunyi: pemilik tanah menyetorkan modal berupa sebidang tanah dengan harga 6 unit di bagian depan dengan harga 120 juta dan 8 unit di bagian belakang dengan harga 100 juta. Ini sudah sah menurut *shirkah* karena modal yang disetor sudah di kruskan dengan uang atau harga tanah saat itu, bukan lebih tinggi harganya jika dibandingkan dari harga dipasaran.

Pengembang menyetorkan uang sebagai modal untuk mendirikan perumahan atau membuka tanah kavling. Dari data yang penulis peroleh di dapatkan bahwa dari harga perumahan di Villa Byzantium misalnya yang harganya kisaran 900 jutaan, pengembang mengeluarkan modal sebesar 300 jutan. Berarti pengembang mengeluarkan sepertiga dari hasil penjualan, dari total pengeluaran biaya pembangunan perumahan sebesar 450 jutaan. Sedangkan pemilik tanah memberikan modal berupa tanah harga takser

sekitar 100-120 juta. Ketika *shirkah* membahas modal yang disetor tidak harus sama besar, penerapan [penyetoran modal oleh pemilik tanah pengembang dalam kerjasama pengelolaan tanah ini sudah sesuai dengan *shirkah*.

Besaran modal yang disetor oleh pemilik tanah dan pengembang berbanding 100:300 atau 120:300, ketika dalam pembagian keuntungan dan kerugian tidak sama, karena modal yang disetor oleh masing-masing pihak memang tidak sama besarnya.

Kemudian dari modal yang disetor untuk kerjasama ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemilik tanah maupun pengembang, di bawah ini penulis akan menganalisisnya.

1. Hak dan kewajiban pemilik tanah

Dari data yang di dapat penulis dalam akad kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo, diwujudkan dalam akta perjanjian kerjasama yang didalamnya memuat hak dan kewajiban pihak-pihak yang bekerjasama.

Berdasarkan hasil temuan di lapangan dan paparan data di sub bab di atas penulis mengalisis bahwa:

- a. Hak atas harga tanah sudah disepakati di awal ketika perjanjian dilakukan;
- b. Pembayaran harga tanah kepada pemilik tanah diberikan di awal ketika ada transaksi penjualan atau ketika ada unit yang terjual;
- c. Hak pembagian laba dari kerjasama pengelolaan tanah disepakati sebesar 30:70 dan 40:60, dimana 30% atau 40% untuk pemilik tanah sedang pengembangkan mendapatkan keuntungan 70% atau 60% dari laba bersih;
- d. Hak atas laporan keuangan dari PT Istana Batara Ponorogo diperoleh pemilik tanah pada setiap bulan dan akhir tahun, sebagai wujud keterbukaan laporan keuangan dan arus transaksi keuangan dalam kerjasama pengelolaan tanah yang masih belum lunas di bayar.

Kewajiban yang sudah dipenuhi oleh pemilik tanah, antara lain:

- a. Sudah menjelaskan dengan sejas-jelasnya bahwa tanah yang akan dijadikan objek akad betul-betul merupakan tanah miliknya sendiri, tidak cacat hukum atau bermasalah.
- b. Pemilik tanah dengan sadar dan sukarela menyediakan legalitas tanahnya untuk mengurus pecah sertifikat dan perizinan, misalnya sertifikat, girik atau jenis lainnya seperti legalitas normatif lainnya misalnya saja SPPT PBB, KTP, dan KK, NPWP, Surat Nikah, Surat Keterangan Waris, dan syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.

Jika setelah proyek dimulai dan pengembang sudah mengeluarkan uang untuk mengerjakan proyeknya dan ternyata ada masalah hukum, sehingga proyek gagal dilanjutkan, maka kerugian pengembang harus diganti oleh pemilik tanah. Maka dari itu pemilik tanah harus memastikan bahwa tanah tersebut betul-betul miliknya.

Kewajiban pemilik tanah adalah memberikan kepercayaan kepada pengembang untuk mengelola tanahnya tanpa harus melakukan apapun. Sebagai

imbalannya, pemilik tanah berhak mendapatkan bagian keuntungan bersih dari kerja sama tersebut, yang besaran dan waktunya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Dan juga pemilik tanah berhak atas harga tanahnya dibayar terlebih dahulu sebelum penghitungan bagi hasil. Dalam hal ini pemilik tanah memberikan kuasa kepada pengembang untuk mengelola tanahnya, tetapi tanah tetap atas nama pemilik tanah. Sehingga dalam kerjasama pengelolaan tanah ini, pemilik tanah adalah pihak yang tidak mungkin dirugikan.

Ketika terjadi penyerahan tanah sebagai modal untuk bekerja sama, maka pemilik tanah:

- a. Hilangnya hak dan kewenangan untuk mengelola tanahnya sendiri, serta tidak bisa mengalihkan atau menjual tanah miliknya tersebut sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain manapun, walaupun dilakukan dengan meminta izin terlebih dahulu;
- b. Pemilik tanah tidak memiliki kewenangan untuk menentukan biaya operasional dalam pengembangan tanah, serta tidak memiliki fungsi kontrol langsung

terhadap arus kas, karena kedudukannya pasif hanya sebatas pengontrol arus kas yang dilaporkan oleh pihak pengembang. Penulisan laporan yang pasti tidak ditulis secara detail dan rinci seluruh pengeluarannya, sehingga pihak pemilik tanah tidak bisa memberikan masukan untuk melakukan penghematan biaya operasional.

2. Hak dan kewajiban pengembang

Pengembang memiliki peran sebagai penanggung jawab atas jalannya proyek dari awal hingga akhir.

Hak dari pengembang adalah mendapatkan laba sesuai dengan persentase yang disepakati, jika dalam kesepakatan awal pemilik tanah mendapatkan 30% atau 40%, maka pengembang mendapatkan sisanya 70% atau 60% dari laba bersih.

Kewajiban dari pengembang yang sudah dilakukan antara lain:

- a. Sudah menyediakan dana untuk melaksanakan proyek.
- b. Sudah membentuk tim administrasi dan tim kerja pelaksanaan proyek.

Segala sesuatu pekerjaan tentang manajemen proyek dan pekerjaan lapangan menjadi kewajiban pengembang melakukannya, karena pemilik tanah hanya menyediakan tanahnya.

Strategi kerja sama pada pengelolaan tanah dengan mendirikan Perseroan Terbatas (PT), dimana didalamnya pemilik saham diantaranya adalah pemilik tanah. Jika pemilik tanah berhak atas laba 30% atau 40%, maka pemilik tanah berhak atas saham perusahaan sebesar 30% atau 40% nya dari keseluruhan saham PT. Modal 30% atau 40% di diperoleh dari pemilik tanah yang menyeter tanahnya yang di konpersi dengan uang sesuai kesepakatan di awal perjanjian.

Jika pemilik tanah sudah masuk sebagai pemegang saham PT, maka pelaksanaan proyek selanjutnya atas nama PT, baik perizinan ataupun setifikat atas nama PT. Struktur organisasi perusahaan memungkinkan pemilik tanah dimasukkan dalam struktur kepengurusan yang bisa dijadikan salah satu direktur atau komisaris.

Kedudukan akad dalam kerja sama mempunyai peran yang sangat penting, dimana hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bekerjasama bisa saling bertukar dan melengkapi, yang dapat dijadikan pegangan atau pedoman dalam bekerjasama. Akad jika dilihat dari sudut pandang ekonomi, maka harus bisa bersifat efisien yang bisa digunakan sebagai alat untuk mengurangi resiko terkecil yang muncul dikemudian hari. Dengan adanya efisiensi pada akad yang dalam pelaksanaannya diminimalisir agar tidak merugikan para pihak yang bekerjasama. Akad semacam itu bisa memberikan keuntungan timbal balik (*mutual benefit*) kepada pihak-pihak yang bekerjasama.¹⁸

Pemilik tanah sebagai penyedia tanah yang dijadikan proyek, yang tidak dibayar tunai saat dimulainya proyek. Berkewajiban tidak melakukan apapun dalam proyek, termasuk mengeluarkan biaya dalam pelaksanaannya. Sebagai imbalan atas tanahnya diberikan keuntungan dari laba bersih proyek dan berhak atas harga tanahnya.

¹⁸ Fajar Sugianto, *Ekonomi Analisis of Law* (Jakarta: Kencana, 2013), 60.

Pengembang sebagai pihak kedua bertanggung jawab terhadap jalannya proyek, mulai dari pengurusan legalitas dan perizinan, perencanaan, sampai pekerjaan pembangunan fisik proyek dan pemasaran. Jika berupa perumahan. Peran PT Istana Batara Ponorogo sebagai Investor, maka juga berperan sebagai penyuplay dana untuk keseluruhan kebutuhan proyek, mulai biaya untuk perizinan dan legalitas, perencanaan, pekerjaan persiapan lokasi, sampai pekerjaan pembangunan (jika berupa perumahan), dan sekaligus pemasarannya. Juga bertanggung jawab atas pembayaran unit yang terjual. Serta pembayaran tanah kepada pemilik tanah, jika ada unit yang terjual. Pengembang berhak mendapatkan laba bersih dari proyek tersebut, karena merangkap sebagai pengembang dan investor maka laba yang didapatkan sudah jelas lebih banyak dari pemilik tanah. Karena memerankan dua peran sekaligus.

Kesimpulan dari paparan tersebut tampak bahwa dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sah menurut syariat dan sesuai dengan *shirkah* karena dalam penyeteroran modal masing-masing pihak jelas yang

diberikan dan tidak ada yang merasa dirugikan, jumlah modal yang disetor tidak sama besarnya dan masing-masing pihak mau menanggung resiko kerugian dan mendapatkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

C. Kerjasama Permodalan

Kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo boleh dilakukan, dengan pemilik tanah memberikan tanahnya sebagai modal kerja sama. Penghitungan besaran kontribusi modal tanah dikonversikan dalam jumlah uang. Sedangkan pengembang juga sebagai investor memberikan modal berupa uang, waktu dan tenaganya untuk kelancaran proyek kerjasama tersebut. Serta bertanggung jawab atas pembayaran harga tanah ketika ada unit yang terjual.

Hal ini sesuai dengan substansi akad *shirkah* yang berbagi dalam aset, dengan keuntungan dan resiko ditanggung bersama.

Menurut Hanafī modal yang disetor dalam akad kerjasama harus di kruskan dengan uang atau harga pasaran saat itu, ini sudah sesuai dengan pemikiran

Ḥanafī. Namun menurut Mālikī lebih mementingkan izin dari pemilik tanah untuk mengelola tanahnya untuk perumahan oleh pengembang. Ketika bekerjasama pemilik tanah harus merelakan tanahnya untuk dijadikan modal bersama. Tujuan dari kedua mazhab ini sama-sama untuk mencari keuntungan tetapi dengan prioritas pembahasan yang berbeda.



BAB VI

BAGI HASIL PADA KERJASAMA PENGELOLAAN TANAH

Dalam sebuah kerjasama yang sangat perlu diperhatikan adalah prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud adalah adil dalam pelaksanaan kerja sama dengan penerapan prinsip yang proposional, siapa yang menanggung resiko paling besar dialah yang mendapatkan bagian paling banyak.

Kenyataannya pengembang yang menanggung semua resiko lebih besar karena pengembang membangun proyek di atas tanah milik orang lain, bukan tanah miliknya sendiri. Dalam pengerjaan proyek pihak pengembang pastilah dari awal sudah mulai mengeluarkan banyak biaya, biaya untuk mengurus perizinan, proses pecah sertifikat, pengurukan lahan dan lain sebagainya. Sedangkan pemilik tanah karena hanya menyerahkan tanah, maka pemilik tanah lebih aman karena tidak mengeluarkan biaya apapun dalam kerja sama tersebut. Artinya jika dalam suatu proyek perumahan tersebut ada kegagalan, maka pihak pengembang akan kehilangan uangnya,

sedang pemilik tanah aman, karena tidak mungkin tanah akan hilang atau berpindah tempat.

Keuntungan dari kerja sama pengelolaan tanah ini, untuk pemilik tanah mendapatkan keuntungan dari harga tanah dan laba bersih dari hasil kerja sama. Sedangkan bagi pengembang kerja sama pengelolaan tanah dapat mengurangi banyak anggaran pengeluaran yang dibutuhkan untuk mengelola proyek. Karena pada realitanya kebutuhan modal untuk membeli tanah membutuhkan dana yang besar yaitu sekitar 30% dari RAB proyek. Dengan adanya kerjasama pengelolaan tanah ini sangat meringankan kebutuhan biaya investasi.

Sedangkan kerugian dari kerja sama pengelolaan tanah ini bagi pemilik tanah adalah tidak dapat menerima uang pembayaran harga tanah secara tunai keseluruhan. Untuk pengembang kerugian yang diderita adalah pengembang harus rela membagi keuntungan dengan pemilik tanah.

Cara menghitung besaran bagi hasil dari kerja sama pengelolaan tanah seharusnya di hitung secara detail dengan memperhatikan besaran bagian masing-masing pihak, agar bagi hasil tersebut bisa memenuhi prinsip keadilan. Besarnya bagian pemilik tanah dapat dilihat dari persentase harga tanah

dalam RAB proyek. Maka semakin tinggi harga tanah maka semakin tinggi pula bagian yang diterima pemilik tanah. Namun biasanya pengembang jarang yang mau menghitung secara detail, selain itu pemilik tanah sendiri pada umumnya juga tidak mau mendengar yang rumit-rumit tentang studi kelayakan proyek yang dibuat secara detail untuk keperluan internal. Sehingga kemudian pengembang memberikan pilihan tawaran bagi hasil dengan persentase 30:70 atau 40:60. Pembagian hasil 30% atau 40% untuk pemilik tanah, dan 70% atau 60% untuk pengembang dari hasil laba bersih proyek.

Secara teori bahwa jika harga tanah mendekati harga bangunan, maka pengembang sistem bagi hasilnya sebesar 40:60, 40% untuk pemilik tanah dan 60% untuk pengembang. Namun jika harga tanah sama dengan harga rumah yang dibangun, maka bagi hasil bisa 50:50.

Dalam menjalankan kerja sama antara pemilik tanah dan pengembang untuk menguatkan kerja sama biasanya dilakukan kontrak hitam di atas putih yang disaksikan oleh notaris, sehingga mempunyai kekuatan hukum jika dalam perjalanan proyek tersebut ada masalah antara pemilik tanah dan pengembang.

A. Penerapan Bagi Hasil Pada Kerjasama Pengelolaan Tanah

Bagi hasil yang diterapkan pada kesepakatan kerjasama pengelolaan tanah adalah 30:70 dan 40:60, dimana dalam bab lima tentang modal sudah dibahas bahwa pengembang menyetorkan modal sepertiga dari harga jual rumah, misalnya harga jual rumah 900 juta, maka pengembang menyetor modal 300 juta dan pemilik tanah menyetor tanah dengan harga tanah 100 juta. Perbandingan modal 100:300. Ketika membahas bagi hasil harus sesuai dengan nisbah, maka akan di bahas dengan lebih detail dalam sub bab ini, dengan teknik: wawancara, observasi dan dokumentasi.

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti terkait dengan skema pembagia keuntungan dengan penjelasan Ibu Komisaris PT Istana Batara Ponorogo Ibu Siti Amanati sebagai berikut:

“...keuntungan kami berikan dari keuntungan bersih, yaitu keuntungan yang sudah dikurangi biaya-biaya. Pembayaran dari pembeli memakai DP atau di bayar kas, misal dalam jual beli tanah kavling. Dari kami pembayaran harga tanah dan laba kepada pemilik tanah kami berikan di awal...”¹

¹ Siti Amanati, *wawancara*, 28 Oktober 2020.

Dilanjutkan dengan wawancara dengan nara sumber yang lain, yang hasilnya sebagai berikut:

“... pemilik tanah yang diharapkan hanya dari uang penjualan tanah dan laba, makanya kami berikan di awal. Kalau kami dari pihak pengembang, yang kami urusi tidak hanya satu itu *tok*, jadi kami mengambil keuntungannya di akhir-akhir saja. Ya mungkin kami bisa menikmati hasil keuntungan itu bisa 5-6 tahun yang akan datang. Tapi apa yang menjadi kewajiban kami kepada pemilik tanah sudah beres di awal. *Perkara* ada cicilan macet atau cicilan bermasalah, itu bagian dari resiko atau tanggung jawab kami sebagai pengembang. Pemilik tanah pokoknya taunya beres pembayaran laba dan harga tanah di awal...”²

Kemudian dari hasil observasi yang penulis lakukan terkait kapan penyerahan keuntungan, seperti yang dijelaskan oleh Ibu Ishma bahwa penyerahan keuntungan diberikan ketika ada transaksi atau ketika ada unit yang terjual, entah memakai DP atau di bayar kas, keuntungan kepada pemilik tanah diserahkan langsung setelahnya.³

² Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

³ *Ibid.*

Terkait persentase pembagian keuntungan dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Nasyrudin sebagai berikut:

“...pembagian keuntungan yaitu 30:70 atau 40:60, yaitu 30 atau 40 untuk pemilik tanah dan 70 atau 60 untuk kami pihak pengembang. 40% kami berikan untuk tanah yang bagian depan, sedangkan 30% untuk tanah yang bagian belakang...”⁴

Ketika dalam suatu proses jual beli rumah atau tanah kavling, mungkin akan terjadi gagal bayar atau ada yang tidak mau melanjutkan kontrak. Apa yang harus dilakukan pengembang dalam hal ini PT Istana Batara Ponorogo. Hasil wawancara dengan Ibu Ishma menghasilkan poin yang sangat penting yaitu sebagai berikut:

“...alhamdulillah, selama ini tidak ada yang sampai macet bayar atau tidak melanjutkan kontrak. Kalau toh ada yang pernah terjadi itu minta tenggang waktu pembayaran atau pembayaran berjangka. Ini karena orang yang beli berada di luar negeri, dan dia mendapatkan gaji baru 3 bulan lagi.”

⁴ Nasyrudin, *wawancara*, 9 September 2020.

Alhamdulillah dia menempati janji, setelah 3 bulan dia membayar rangkap cicilan yang menunggak itu...”⁵

Terkait dengan penelitian yang penulis lakukan terkait keuntungan yang diberikan berupa laba bersih atau laba kotor. Dari hasil observasi yang penulis lakukan, maka keuntungan yang diberikan seperti yang sampaikan oleh komisaris di atas yaitu Ibu Siti Amanati, bahwa keuntungan yang diberikan kepada pemilik tanah merupakan laba bersih setelah dikurangi dengan biaya macam-macam. Biaya itu diantaranya ya biaya untuk pengurusan perizinan, biaya balik nama, biaya untuk sewa alat berat di awal pembukaan lahan, yang lebih sering untuk pemerataan lahan, biaya untuk membuat sanitasi atau pemasangan gorong-gorong, dan lain-lain.

Terkait pembagian keuntungan pasti tidak hanya asal bagi, tetapi pasti memakai standart. Dari hasil penelitian terkait dengan standart yang digunakan dalam pembagian keuntungan ini peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Nasyiruddin yang hasilnya sebagai berikut:

⁵ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

“...karena dalam kerjasama pengelolaan tanah ini kita memakai standart akad *shirkah*, geh maka standar yang kita gunakan menggunakan standart akad *shirkah*. Dimana modal yang disetor tidak sama, maka resiko dan keuntungan didapat juga pastilah tidak bisa disamakan...”⁶

Hasil wawancara terkait dengan berapa keuntungan atau laba yang diperoleh dalam kerjasama pengelolaan tanah, penulis langsung mewawancarai direktur keuangan, hasilnya sebagai berikut:

“...dari kami sebagai pengembang, diawal atau sebelum mengadakan kerja sama kami sudah membuat RAB. Dari situ maka akan terlihat berapa keuntungan yang didapat dalam kerjasama. Kalau toh dalam berjalannya waktu ternyata ada perubahan pengeluaran, karena adanya perubahan kebijakan pemerintah. Misalnya saja dalam pengurusan perizinan, dalam pengeluaran biaya pecah dan balik nama tanah, maka itu akan kami laporkan dalam laporan bulanan dan tahunan. Dari pihak pemilik tanah juga pasti akan kami kasih salinan dari laporan itu...”⁷

Diperjelas dengan penjelasan Bapak Suwito selaku pemilik tanah, sebagai berikut:

⁶ Nasziruddin, *wawancara*, 9 September 2020.

⁷ *Ibid.*

“...kalau terkait berapa keuntungannya, ya diawal perjanjian sudah dikasih tau berapa harga tanah saya, tanah itu dipecah jadi kavling atau perumahan berapa unit, tiap unit segini harganya, biaya yang dikeluarkan sesuai rencana ini-ini-ini. Jadi keuntungan yang di dapat ketemu segini-segini.

Nah.... itu dijelaskan diawal. Tapi bagi kami pemilik tanah, tidak terlalu ambil pusing dengan laporan tulisan-tulisan yang ngruwil-ngruwil seperti itu. Yang penting dari kami pemilik tanah itu, tanah kami harganya menjadi lebih tinggi, kapan pembayarannya jelas, keuntungan yang didapat saya jelas mendapatkan segini dari tiap unitnya.

Terkait dengan perizinan atau dalam proses pecah atau balik nama atau mungkin biaya lain yang tak terduga misalnya. Saya tidak mau ambil pusing. Saya tidak mau yang ribet-ribet seperti itu...”⁸

Dari wawancara yang dilakukan peneliti terkait dengan perumahan atau tanah yang gagal bayar, ada banyak resiko yang timbul dalam sebuah usaha. Apalagi terkait usaha properti yang membutuhkan modal yang sangat besar pastinya. Pasti banyak resiko atau kemungkinan-kemungkinan yang tidak sesuai dengan harapkan. Namun apapun resiko dan kemungkinan

⁸ Suwito, *wawancara*, 20 Oktober 2020

terburuknya yang pasti pihak yang bekerjasama yaitu pemilik tanah dan pengembang haruslah siap. Maka seperti penjelasan Ibu Ishma sebagai berikut:

“... ya kalau ada yang gagal bayar, maka itu menjadi tanggungan kami sebagai pengembang, pemilik tanah sama sekali tidak menanggung atau bahkan tidak tau tentang itu.

Tapi *alhamdulillah* selama ini tidak pernah terjadi hal seperti itu, semua *beres* tanpa masalah. Karena kami menggunakan prinsip tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita. Maka ada kesadaran dari pihak pembeli untuk melunasi pembayaran dengan cepat ketika mereka punya uang. Karena ketika lunas dalam pembayarannya dari pihak kami langsung memberikan sertifikat atas namanya. Dan langsung kami serah terimakan...”⁹

B. Bagi Hasil

Bagi hasil merupakan suatu bentuk pembagian keuntungan dalam suatu kontrak kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha bersama, yang mana sesuai dengan akad yang disepakati di awal jika mendapatkan keuntungan maka akan dibagi sesuai dengan nisbahnya, dan jika seandainya terjadi kegagalan maka

⁹ Ishma Ulfasari, *wawancara*, 20 November 2020.

akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi masing-masing.

Keuntungan dari pengelolaan tanah untuk pemilik tanah adalah mendapatkan bagian keuntungan dari proyek selain mendapatkan harga tanah. Sementara keuntungan untuk pengembang adalah mereduksi modal kerja yang dibutuhkan untuk pengelolaan suatu proyek.

Berdasarkan realita alokasi dana untuk mengakuisisi tanah mengambil porsi lebih dari 30% dari RAB proyek. Dengan adanya kerja sama pengelolaan tanah, maka sangat membantu meringankan kebutuhan biaya investasi.

Kerugian dari kerja sama pengelolaan tanah, untuk pemilik tanah ialah pemilik tanah tidak langsung menerima uang pembayaran harga tanahnya, sedangkan untuk pengembang kerugiannya adalah pengembang harus rela membagi hasil keuntungan dengan pemilik tanah.

Namun jika dihitung pembagian keuntungannya, maka kerja sama pengelolaan tanah memberikan keuntungan yang lebih besar walaupun nominalnya jauh lebih kecil.

1. Skema pembagian keuntungan

Dalam pembagian keuntungan ada dua macam yang perlu diperhatikan, dari hasil wawancara dan observasi yang peneliti lakukan dapat dianalisis sebagai berikut:

a. Sistem pembagian dengan porsi tetap (*fixed equity split*)

Pada kerja sama pengelolaan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan PT Istana Ponorogo, Persentase pembagian ditentukan diawal yang berlaku sampai habis atau selesai kerja sama, tidak mempedulikan siapa yang kerja *full time* dan *part time*.

b. Sistem teori porsi saham dinamis (*dynamic equity split*)

Pada kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo persentase pembagian keuntungannya tidak disesuaikan dengan porsi kinerja yang diberikan serta keahlian sebagai parameternya. Secara rinci bagi hasil tidak disesuaikan dengan kontribusi masing-masing pemilik (*founder*)

seperti waktu, modal usaha, lisensi, paten, kemampuan dan lain-lain. Karena prosentase ditentukan diawal perjanjian.

Dalam membahas skema pembagian keuntungan ada tiga poin yang perlu diperhatikan yaitu keuntungan, kerugian dan cara menghitung bagi hasilnya.¹⁰ Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan, dapat dianalisis sebagai berikut:

a. Keuntungan:

- 1) Keuntungan sudah dikuantifikasikan dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa
- 2) Setiap keuntungan dibagi secara proporsional atas dasar pembagian keuntungan yang jumlahnya sudah ditentukan di awal
- 3) Pihak yang bekerjasama yaitu pemilik tanah dan pengembang boleh mengusulkan pembagian kelebihan keuntungan
- 4) Sistem pembagian keuntungan sudah jelas tertuang dalam akad

¹⁰ Fatwa DSN MUI dalam Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011), 395-396.

b. Kerugian

Secara teori kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut modal masing-masing. Hal yang perlu diperhatikan dalam kerja sama pengelolaan tanah antara lain prinsip keadilan. Adil dalam pelaksanaan kerja sama dengan penerapan prinsip proporsional, siapapun yang menanggung resiko paling besar dialah yang mendapatkan bagian paling banyak.

Kenyataannya pengembang yang menanggung resiko lebih besar, karena mengerjakan proyek properti di atas tanah milik orang lain bukan tanah milik sendiri. Jika proyek sudah mulai dikerjakan, maka dapat dipastikan pihak pengembang sudah mengeluarkan biaya untuk pengerjaannya, walaupun proses pengerjaan masih pada tahap *land clearing*, pengurungan dan pekerjaan tahap awal lainnya.

c. Menghitung besaran bagi hasil

Secara teori cara menghitung besaran bagi hasil harus dengan detail memperhatikan besaran masing-masing pihak dalam kerja sama tersebut,

supaya bagi hasilnya memenuhi prinsip-prinsip keadilan.

Sistem bagi hasil dibagi dalam dua cara, yaitu: *Profit Sharing* dan *Revenou Sharing* yang didasarkan pada margin yang akan diberikan. *Profit Sharing* merupakan perhitungan bagi hasil didasarkan pada hasil bersih dari seluruh pendapatan setelah dikurangi biaya-biaya. Sedangkan *Revenou Sharing* adalah bagi hasil diberikan atas perhitungan yang didasarkan pada total keseluruhan pendapatan, sebelum dikurangi biaya-biaya. Dengan menggunakan sistem bagi hasil *Profit Sharing* pihak penerima bagi hasil akan menerima semakin kecil. Sistem *Revenou Sharing* sangat memungkinkan untuk menerima bagi hasil lebih besar nominalnya.

Hasil wawancara, observasi dan beberapa dokumentasi yang di dapat selama penelitian dapat di analisis bahwa keuntungan bersih yang didapat dari hasil kerja sama tersebut sudah dibagi secara proporsional, setelah dikurangi biaya-biaya operasional di lapangan. Persentase pembagiannya juga sudah sesuai dengan proporsi yang disepakati

diawal, atau yang sesuai dengan akta perjanjian yang disaksikan oleh notaris. Seluruh laporan keuangan juga sudah transparan, yang kaitannya dengan pembagian keuntungan maupun laporan kerugian.

Berdasarkan temuan data yang diperoleh di lapangan, bahwa kesepakatan yang dicapai dalam perjanjian pembagian keuntungan antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo adalah dengan pola sistem bagi hasil dari pendapatan bersih, yang mana pembagian keuntungan dilakukan setelah dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan. Para pihak mampu membagi secara adil keuntungan yang diperoleh dari hasil kerja sama pengelolaan tanah untuk pembangunan properti syariah. Secara umum sistem bagi hasil yang diimplementasikan oleh para pihak berbentuk bagi hasil dari pendapatan bersih dan pihak pemilik tanah tidak ikut mengeluarkan biaya untuk pembangunan properti syariah di PT Istana Batara Ponorogo.

2. Proses penyerahan keuntungan

Hasil wawancara, observasi dan beberapa dokumentasi yang di dapat bahwa terkait kapan

penyerahan keuntungan dapat dianalisis sebagai berikut. Secara teori dalam pelaksanaan pembayaran tanah dan penyerahan keuntungan itu ada dua tahap, yaitu:

a. Tanpa DP (*Down Payment*)

Pembayaran dilakukan pada saat unit terjual, dengan cara ini pengembang yaitu PT Istana Batara Ponorogo mendapatkan keuntungan besar karena tidak mengeluarkan uang untuk membayar tanah sebelum unit perumahan atau kavling terjual.

Pembayaran tanah dan pemberian laba dilakukan setelah ada pembeli memberikan DP, pengembang langsung membayarkan uang harga tanah dan sekaligus memberikan labanya.

b. Dengan DP (*Down Payment*) 10%

Pada kasus ini pengembang mendapatkan keuntungan lebih kecil, karena uang DP digunakan untuk membayar tanah terlebih dahulu.

Sistem pembayaran tanah dan pembagian labanya sama dengan yang di atas, tapi karena ini hanya DP bisa saja pengembang hanya mendapatkan sedikit sisa DP untuk biaya oprasional, atau bahkan sama

sekali tidak mendapatkan sisa. Semua menjadi hak milik pemilik tanah.

3. Prosentase pembagian keuntungan

Pembagian keuntungan kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo disepakati 30:70 atau 40:60, yang mana 30% atau 40% keuntungan untuk pemilik tanah dan 70% atau 60% untuk pengembang. Disini dibedakan biasanya untuk tanah yang berada diposisi depan (menghadap ke jalan besar), pemilik tanah mendapatkan laba pembagian hasil 40% lebih banyak 10% jika dibandingkan tanah yang posisi di belakang. Karena hari segi harga jual juga berbeda.

Bagi pengembang mengapa mendapatkan pembagian keuntungan lebih besar, sebab pengembang mengelola keseluruhan proyek properti syariah tersebut serta menanggung segala resiko atas properti tersebut, maka pihak pengembang berhak mendapatkan hasil keuntungan yang lebih besar dari pemilik tanah. Sehingga berapapun yang masing-masing pihak terima dari laba bersih, itu sudah sesuai dengan yang disepakati

di awal. Berapapun keuntungan yang diperoleh, baik sedikit maupun banyak tetap diperbolehkan.

Kerugian yang mungkin ditanggung oleh pemilik tanah adalah tidak dibayarnya uang atas harga tanahnya sekaligus. Kerugian untuk pengembang adalah harus rela berbagi keuntungan dengan pemilik tanah. Untuk menghitung besaran bagi hasil dengan detail agar memenuhi prinsip keadilan, yaitu bisa dengan melihat besaran persentase perbandingan harga tanah dengan RAB proyek. Sehingga semakin tinggi harga tanah, maka semakin tinggi pula bagian keuntungan pemilik tanah.

Namun biasanya pengembang tidak menghitung dengan sistem tersebut, karena terlalu rumit. Sedangkan pemilik tanah sendiri tidak suka mendengarkan yang rumit-rumit. Walaupun untuk keperluan internal atau pembuatan studi kelayakan memerlukan perhitungan yang detail. Sehingga kemudian langsung ditawarkan bagi hasil kepada pemilik lahan sebesar 30:70 dan 40:60.

Hal yang perlu diperhatikan dalam kerja sama pengelolaan tanah adalah prinsip keadilan, yang artinya pihak yang menanggung resiko lebih banyak, pihak itu

berhak untuk mendapatkan bagian lebih banyak. Pengembang sudah sewajarnya jika mendapatkan keuntungan paling besar, apalagi PT Istana Batara Ponorogo juga merangkap sebagai investor penyuplay dana .

Sementara pemilik tanah bisa dikatakan pihak yang lebih aman dari resiko kerugian, karena modal yang disetor pada kerja sama berupa tanah yang tidak hilang secara fisik. Seandainya ada kegagalan dalam proyek, bisa saja pengembang kehilangan uangnya, serta nama baik dan kredibilitasnya.¹¹ Tetapi pemilik tanah tidak, tanahnya masih utuh dan tetap diposisi semula.

4. Konsekuensi jika terjadi gagal bayar atau tidak melanjutkan kontrak

Jika terjadi kegagalan proyek, maka pihak pengembanglah yang akan kehilangan uang, sedangkan pemilik tanah akan aman. Karena tanah masih utuh, tidak kemana-mana.

5. Keuntungan yang dibagikan merupakan laba bersih atau laba kotor

¹¹ Asriman A. Tanjung, *Cara Benar Neraih Sukses Di Bisnis Developer Properti* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), 36.

Seperti yang diutarakan di atas bahwa keuntungan yang dibagikan merupakan keuntungan atau laba bersih, yaitu laba kotor setelah dikurangi dengan biaya-biaya, maka itulah yang disebut laba bersih.

6. Standart yang digunakan dalam pembagian keuntungan

Islam memberikan kebebasan dan kemudahan dalam bermuamalah terutama dalam jual beli hukumnya bebas dan tidak bertentangan dengan al-Qur'an dan Hadith selama tidak merugikan salah satu pihak, karena dasar dari muamalah tidak boleh ada unsur keterpaksaan.

Keuntungan di dalam *shirkah* didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak. Terkait dengan kerugian ditanggung bersama oleh masing-masing pihak berdasarkan proporsi modal. Dalam *shirkah* masing-masing pihak yang bekerjasama menyediakan dana/barang untuk dijadikan modal usaha, dan masing-masing pihak berhak mendapatkan hasil usaha keuntungan ataupun kerugian yang di bagi secara proporsional atau sesuai dengan kesepakatan pada akad di awalnya. Dalam *shirkah* tidak ada keharusan pihak yang bekerjasama membawa modal usaha yang

disediakan oleh masing-masing pihak sama jumlahnya, dan tidak pula disyaratkan masing-masing pihak menanggung resiko yang sama baik dalam mendapatkan keuntungan maupun dalam menanggung resiko kerugian dalam jumlah yang sama.¹²

Sistem bagi hasil dalam *shirkah* pada prinsipnya dilakukan secara proporsional yang artinya harus sesuai dengan jumlah modal yang disetor. Sedangkan menurut Imam Abu Hānifah membolehkan pembagian hasil berdasarkan kesepakatan, contohnya: jumlah modal yang disetorkan harus sesuai dengan besarnya pembagian keuntungannya. Artinya bahwa besarnya pembagian keuntungan boleh berbeda antara satu pihak dengan pihak yang lainnya, sesuai dengan modal yang disetor dan besarnya tanggung jawab yang diemban selama melaksanakan akad kerja sama tersebut. Bagi pihak pengembang diperbolehkan menerima keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan pemilik tanah dengan alasan bahwa pengembang melakukan pekerjaan dan tanggung jawab dengan lebih besar. Untuk

¹² Maulana Hasanuddin, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 32.

kaitannya dengan pertanggung jawaban resiko atau kerugian juga harus ditanggung secara proporsional. Dengan landasan sebuah hadits yang menyatakan bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda yang artinya: “keuntungan dibagi berdasarkan perjanjian, sedangkan kerugian dibagi berdasarkan jumlah modal yang disertakan”.¹³

Di dalam *shirkah* berlaku ketentuan secara umum untuk semua jenis *shirkah*, bahwa bagi hasil usaha (laba/rugi) dibagi atau ditanggung bersama oleh para pihak yang bekerja sama. Oleh karena itu tidaklah sah sesuatu *shirkah* jika didalamnya ada akta yang terdapat hal yang menyatakan bahwa seluruh keuntungan menjadi hak dari salah satu pihak saja (pihak yang lain tidak berhak mendapatkan keuntungan), karena tujuan melakukan *shirkah* adalah untuk mendapatkan keuntungan.¹⁴

Dalam prakteknya, untuk mencapai keadilan dan memperoleh keuntungan yang proporsional harus disesuaikan dengan hak dalam kerjasama, jika

¹³ *Ibid.*, 35.

¹⁴ *Ibid.*

seandainya terjadi kerugian maka kedua belah pihak harus sama-sama ikut menanggung kerugian. Dalam *shirkah* setiap resiko di tanggung bersama-sama sesuai dengan porsi modal yang disetor. *Shirkah* dalam kontrak kerja samanya merupakan transaksi yang dibolehkan oleh syariah berdasarkan al-Qur'an dan hadith selama tidak menyeleweng dari rukun dan syarat yang telah ditentukan. Hikmah dari diperbolehkan kerja sama adalah memberikan kemudahan dan kelonggaran kepada umat dalam kehidupan ekonomi dengan cara mendapatkan keuntungan tanpa merugikan salah satu pihak.¹⁵

Setia hubungan kerjasama harus jelas pembagian pertanggungjawaban resiko atau untung ruginya. Sesuai dengan ketentuan syarat-syarat *shirkah* bahwa keuntungan dalam kerugian menjadi tanggungan bersama sesuai dengan porsi modal.¹⁶ Kerjasama *shirkah* berdasarkan prinsip mencari keuntungan, sehingga perlu adanya kejelasan pada penentuan cara-cara pembagian

¹⁵ Amir Syaifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh* (Bogor: Kencana, 2003), 217.

¹⁶ Mustafa Dīn al-Bughā, *Fikih Islam Lengkap* (terj. D A Pakistani), (Solo: Media Zikir, 2015), 285.

keuntungan, maka secara hukum kerjasama dalam *shirkah* harus jelas pengaturan tentang keuntungan. Hal ini sesuai dengan kaidah *shirkah* yang berbunyi: “Keuntungan diatur sesuai syarat yang mereka sepakati. Sedangkan kerugian tergantung pada modal yang diinvestasikannya”.¹⁷

Bagi hasil yang diterapkan dalam kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sudah sesuai dengan ketentuan dalam *shirkah*, karena bagi hasil yang dilakukan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan pada waktu awal perjanjian, keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan kontribusi modal yang diberikan. Pemilik tanah dan pengembang telah menyepakati apabila terjadi resiko kerugian akan di tanggung bersama-sama.

7. Pengembang memberikan laporan secara jujur per unit atau keseluruhan dari total kerjasama pengelolaan tanah

Hasil wawancara, observasi dan beberapa temuan dokumentasi dapat di analisis bahwa pemilik

¹⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amza, 2013), 248.

tanah dan pengembang yaitu PT Istana Batara Ponorogo tidak secara detail berapa angka yang di dapat dari setiap unit yang terjual, atau berapa ratus juta keuntungan yang di dapat dari keseluruhan proyek kerja sama pengelolaan tanah tersebut.

Namun secara garis besar dapat disimpulkan bahwa pihak pengembang PT Istana Batara Ponorogo selama ini telah melakukan laporan yang jujur kepada pemilik tanah tentang berapa keuntungan yang di dapatkan dari hasil kerjasama pengelolaan tanah tersebut, dengan dibuktikan dari laporan keuangan yang diberikan kepada pemilik tanah setiap bulan dan setiap akhir tahun. Untuk secara gambaran berapa besar keuntungan yang di dapat juga bisa di lihat dari RAB yang dibuat diawal perjanjian kemudian dikurangi dengan biaya-biaya yang ada dalam RAB tersebut.

8. Rumah atau tanah jika terjadi gagal bayar

Hasil wawancara dapat dianalisis jika usaha yang dijalankan mengalami kerugian, maka kerugian menjadi tanggung jawab pemilik tanah (*shahibul mā*) selama kerugian itu kerugian itu buka akibat kelalaian dari pihak pengembang. Pengembang hanya menanggung

kerugian atas jerih payah dan waktu yang telah digunakan untuk menjalankan usaha. Namun jika kerugian diakibatkan oleh pihak pengembang, maka pengembang harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Bagi hasil harus sesuai dengan proporsinya yang disebut dengan nisbah. Nisbah ditentukan dalam perjanjian atau akad yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bekerjasama.¹⁸ Maka nisbah merupakan bentuk bagi hasil yang berupa persentase antara pemilik modal dan pengelola modal dalam bentuk akad.

Sistem bagi hasil merupakan bentuk perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan usaha, jika mendapatkan keuntungan akan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati di awal, dan jika mengalami kerugian maka akan di tanggung sesuai dengan porsi masing-masing. Bagi hasil dalam *shirkah* besarnya menyesuaikan dengan modal yang para pihak setor.¹⁹

¹⁸ Muhamad, *Sistem....*, 47.

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 32.

Dalam *shirkah inan* masing-masing pihak menyetorkan modal usaha bisa berupa dana atau barang, serta masing-masing pihak berhak mendapatkan keuntungan yang dibagi secara proporsional sesuai kesepakatan. Dalam *shirkah inan* modal yang di setor jumlahnya tidak harus sama besarnya, begitu juga dalam menanggung resiko baik dalam keuntungan dan kerugian juga tidaklah sama jumlahnya.²⁰

Dalam *shirkah* bagi hasil dibagi bersama oleh para pihak yang bekerjasama. Maka tidak sah jika dalam pembagiannya keuntungan hanya menjadi hak salah satu pihak saja, karena tujuan diadakannya kerjasama adalah untuk mendapatkan keuntungan bersama.²¹

Para ulama dari kalangan Hanafiah berpendapat bahwa:

1. *Shirkah inan fi al-amwal* yang didalam aktanya terdapat klausula yang menyatakan bahwa

²⁰ Maulana Hasanudin, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 32.

²¹ *Ibid.*, 35.

keuntungan yang diterima oleh para pihak yang bekerjasama lebih banyak dari pihak lainnya, padahal modal yang di setor sama, maka syarat tersebut batal.

2. *Shirkah inan fi al-amwal* yang didalam aktanya terdapat klausula yang menyatakan bahwa keuntungan hanya diterima oleh salah satu pihak saja, pada hal masing-masing pihak menyetorkan modalnya, maka syarat tersebut batal.²²

Cara menghitung besaran keuntungan untuk menghindari perbedaan dan sengketa dalam setiap keuntungan para pihak harus dibagikan secara proporsioanl atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah nominal yang ditentukan di awal. Jika keuntungan yang didapat melebihi jumlah dalam *shirkah* para pihak yang bekerjasama boleh mengusulkan kelebihan atas persentase itu untuk

²² *Ibid*, 36.

diberikan kepadanya. Adapun aspek-aspek sistem tertuang jelas terlebih dahulu dalam akad.²³

Keuntungan yang didapat dalam akad *shirkah inan* ditetapkan berdasarkan perolehan akhir dari suatu kerjasama yang disepakati. Persentase pembagian keuntungan dan kerugian disesuaikan dengan besaran modal yang setor.²⁴

Menurut Imam Hanafi *shirkah* tidak sah jika bahwa keuntungan dan kerugian ditetapkan berdasarkan modal, karena keuntungan dimaknai pertumbuhan modal sedang kerugian dimaknai pengurangan modal. Tetapi dalam pembagian keuntungan dan kerugiannya berbeda.²⁵ Maka penentuan besaran modal dengan pertimbangan modal yang disetor, pekerjaan atau pemberian jaminan.²⁶

Syarat dalam pembagian proporsi keuntungan yang harus dipenuhi yaitu:

²³ Rizal Yaya, *Akuntansi Syariah Teori dan Praktek Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2009), 152.

²⁴ Shamad, *Konsepsi Shirkah Dalam Islam (Perbandingan Antara Mazhab)* (Banda Aceh: Yayasan Pena & ar-Raniry, 2007), 111.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*, 142.

- b. Proporsi keuntungan yang dibagikan harus disepakati diawal akad.
- c. Nisbah keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungan nyata yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang disertakan. Tidak diperbolehkan untuk menetapkan langsung dengan berdasar pada modal yang disetor.²⁷

Kesimpulan dari hasil analisis yang terkait dengan bagi hasil dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sudah sesuai dengan substansi *shirkah*, jika mendapatkan keuntungan maka akan dibagi sesuai dengan nisbahnya, dan jika seandainya mengalami kerugian maka akan ditanggung bersama-sama sesuai dengan porsi masing-masing.

***C. Shirkah-inan* pada bagi hasil kerjasama pengelolaan tanah**

²⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 53.

Bagi hasil dalam *shirkah-inan* dilakukan jika mendapatkan keuntungan maka akan dibagi sesuai dengan nisbahnya, dan jika seandainya mengalami kerugian maka akan ditanggung bersama-sama sesuai dengan porsi masing-masing. Penerapan kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo dalam hal bagi hasil sudah ditentukan terlebih dahulu yaitu untuk pemilik tanah 30% atau 40% dan untuk pengembang 70% atau 60%. Pemilik tanah mengapa menerima lebih sedikit dan pengembang mendapatkan lebih banyak? Karena pemilik tanah hanya bermodal tanah saja, tidak melakukan apapun dan tidak memiliki keahlian apapun.

Sedang untuk pengembang tidak hanya keahlian dalam properti, pemasaran tetapi juga merangkap sebagai investor atau penyumbang dana, sehingga resiko yang diterima oleh pengembang jika terjadi gagal proyek lebih besar resiko. Maka wajar jika pengembang mendapatkan pembagian keuntungan lebih besar atau lebih banyak jika dibandingkan dengan pemilik tanah.

Dalam prakteknya ada dual akad yang dilakukan oleh pengembang, yaitu yang pertama akad dengan

pemilik tanah, yang kedua bisa saja dilakukan dengan pemilik toko bangunan. Walaupun hanya tenggang waktu atau kas tempo, karena DP yang diperoleh dari pembeli digunakan untuk membayar tanah dan pemberian laba kepada pemilik tanah, maka dalam proses pengerjaannya bisa saja membuat kesepakatan dengan toko bangunan untuk mengambil bahan-bahan bangunannya dari situ, kemudian setelah pembeli mulai mengangsur baru di bayarkan ke toko. Karena juga dikejar target dalam proses pembangunannya, dari pada harus berhutang ke bank, karena dalam *shirkah* modal yang digunakan tidak boleh memakai uang riba, maka membuat kerja sama atau akad kas tempo dengan toko bangunan menjadi alternatif.

Dalam sistem bagi hasil yang diterapkan dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sesuai pendapat Imam Maliki bahwa pembagian proporsi keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan yang ditentukan dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disetor.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dari penelitian mengenai analisis *shirkah* terhadap kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan PT Istana Batara Ponorogo, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang PT Istana Batara Ponorogo adalah menggunakan akad *shirkah inan*, dimana dalam pelaksanaannya syarat dan rukun akadnya sudah terpenuhi.
2. Modal yang digunakan dalam kerja sama pengelolaan tanah sah menurut syariat dan sesuai dengan *shirkah* karena dalam penyetoran modal masing-masing pihak jelas yang diberikan dan tidak ada yang merasa dirugikan, jumlah modal yang disetor tidak sama besarnya dan masing-masing pihak mau menanggung

resiko kerugian dan mendapatkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

2. Bagi hasil dalam kerja sama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dan pengembang PT Istana Batara Ponorogo sudah sesuai dengan substansi *shirkah*, jika mendapatkan keuntungan maka akan dibagi sesuai dengan nisbahnya, dan jika seandainya mengalami kerugian maka akan ditanggung bersama-sama sesuai dengan porsi masing-masing.

B. Saran

PT Istana Batara Ponorogo sebagai pelopor properti syariah di Ponorogo banyak pengembang atau properti lainnya yang belajar atau berkiblat ke cara kerja, kinerja dan tata kelola sistem syariah yang diterapkan oleh PT Istana Batara Ponorogo. Namun sebagai developer properti syariah yang bisa dikatakan baru karena baru berdiri tahun 2014, masih berumur 6 tahunan. Masih banyak hal yang harus diperbaiki dan disempurnakan, untuk itu dari hasil penelitian ini penulis mengajukan saran sebagai berikut:

1. Untuk masyarakat secara umum, hasil penelitian ini bisa menjadi rujukan untuk berinvestasi dalam pengembangan pengelolaan tanah.
2. Untuk pengembang, hasil penelitian ini bisa menjadi acuan dalam mengimplementasikan akad *shirkah* yang sesuai dengan syariah Islam.
3. Untuk pemerintah, hasil penelitian ini bisa menjadi pertimbangan dalam membuat kebijakan yang saling menguntungkan untuk kemaslahatan umat.





DAFTAR KEPUSTAKAAN

- ‘Ala al-Din ‘ali bin Muhammad al-Baghdadi, Imam. “*Tafsir al-Khazim*”. juz 2. Baerut. Daral-Kutub al-Ilmiah. Libanon. 1995.
- ‘Alā al-Din al-Za’tari, “al-‘Uqūd wa Ma’na Takyīfiha al-Shar’i”, diunduh tanggal 8 september 2020 dari situs http://www.alzadari.org/showart_details.php?id=103.
- A. Karim, Adiwarman. “*Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*”. Jakarta. Gema Insani Press. 2001.
- A. Tanjung, Asriman. “*Cara Benar Neraih Sukses Di Bisnis Developer Properti*”. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2017.
- Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, Boedi. “*Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*”. Bandung. CV PUSTAKA Setia. 2014.
- Abdullah, Taufiq Hasan dan Shamsir Muhammad, Fikriyah. “*Investigation of Performance of Malaysian Islamic Unit Trust Funds*”. Malaysia. Emerald Group Publising Limitet. Vol. 33. No. 2. 12 pgs, 2007.
- Abu Bakar Jabir al-Jaza’iri, Syekh. “*Terjemah Lengkap Minhajul Muslim*”. Surakarta. Ziyad books. 2018.
- Abu Dawud, Sunan. “*Sunan Abi Dāwūd*”. Beirut: Dar al-Fikri. vol. II. 1996.
- Ahmad Saebani, Beni. ”*Hukum Ekonomi Dan Akad Syariah Di Indonesia*”. Bandung. CV Pustaka Setia. 2018.
- Al-Zuhayli, Wahbah. “*al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuh*”. Juz IV. Bairut. Dar al-Fikr. 1989. vol. V.
- Al-Zuhayli, Wahbah. “*al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuh*”. Damaskus. Dar al-Fikr. 1997. vol. V.
- al-Zuhayli, Wahbah. “*al-Mu’amalah al-Māliyah al-Mu’ashirāh*”. Damaskus. Dar al-Fikr. 2002.

- An-Nabahan, Faruq. “*Sistem Ekonomi Islam: Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan sosialis* (terjemahan)”. cetakan ke-2. Yogyakarta. UII Press. 2000.
- An-Nabhani, Taqiyuddin. “*Sistem ekonomi Islam*”. terj. Redaksi al-Azhar Press. Bogor. Al-Azhar Press. 2010.
- Anto, Hendric. “*Pengantar Ekonomi Mikro Islami*”. Yogyakarta. Penerbit Ekonosia. 2003.
- Anwar, Syamsul. “*Hukum Perjanjian Syariah—Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah*”. Jakarta. Rajawali Pers. 2007.
- Arifin, Zainul. “*Memahami Bank Syariah. Lingkup Peluang Tantangan dan Prospek*”. Jakarta. Alfabet. 2000.
- Arikunto, Suharsimi. “*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*”. Jakarta. Rineka Cipta. 2002.
- Ascarya “*Akad & Produk Bank Syariah*”. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2008.
- as-Sabatin, Yusuf. “*Bisnis Islam & Kritik Atas Praltik Bisnis Ala Kapitalis*”. Bogor. Al-Azhar Press. 2009.
- az-Zuhaili, Wahbah. “*Fiqh Islam wa Adilalatuhi*”. jilid V. Jakarta. Gema Insani. 2011.
- Chaora, M. Umar. “*Islam dan Tantangan Ekonomi Kontemporer*”. Surabaya. Risalah Gusti. 1999.
- Departemen Agama RI, *al-Hikamah. Al-Qur’an dan Terjemahnya*. Bandung. CV Penerbit adiponegoro. 2011.
- Din al-Bugha, Mustafa. “*Fikih islam Lengkap*”. terj. D A Pakistani. Solo. Media Zikir. 2015.
- Djuwaini, Dimyauddin, “*Pengantar Fiqih Muamalah*”. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. 2008
- F Maughul, Umar. “*No Pain, No Gain : The State of The Industry in Light of an American Islamic Private Equity Transaction*”. Chicago. Journal International Law. Vol. 7. Iss. 2 : 26 pgs. 2007.
- Fatwa DSN MUI dalam Wiroso. “*Akuntansi Transaksi Syariah*”. Jakarta. Ikatan Akuntan Indonesia. 2011.

- Haroen, Nasrun. *"Fiqh Muamalah"*. Jakarta. Gaya Media Pratama. 2000.
- Hasan, M. Iqbal. *"Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya"*. Jakarta. Ghalia Indonesia. 2002.
- Hasanuddin, Maulana. *"Perkembangan Akad Musyarakah"*. Jakarta. Prenada Media Group. 2012.
- Hasbi Ash Shiddieqy, Muhammad. *"Pengantar Fiqih Muamalah"*. Semarang. PT. Pustaka Rizki Putra. 1997.
- Ibrahim dan Libdawaty Sewu, Johannes. *"Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern"*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2007.
- Idris, Munadi. menulis *"Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus Pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar"*. Tesis. UIN Alauddin. Makassar. 2014.
- Kansil, C.S.T. *"Pengantar Ilmu Hukum"*. Jakarta. Pradanya Paramitha. 1996.
- Ketentuan Hukum ini dapat ditetapkan oleh lembaga berdasarkan petunjuk (fatwa) Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)
- Ma'lūf, Lauis. *"al-Munjid fī al-Lughah wa-al-A'lām"*. Beirut. Dar al-Mashriq. 1986.
- Mahmasaniy, Subhiyy. *"al-Nazariyyat al-'Ammah li al-Mjibat wa al-'Uqud al-Shari'ah al-Islamiyyah"*. Mesir. Dar al-Kitab al-'Arabiyy. 1948.
- Maksum, Muhammad. *"Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Dalam Merespo Produk-produk Ekonomi Syariah Tahu 2000-2011 (Studi Perbandingan Dengan Fatwa Majelis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia)"*. Desertasi. UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta. 2013.
- Mardani. *"Hukum Perikatan Syariah di Indonesia"*. Jakarta. Sinar Grafika. 2013.
- Muhaimin. *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap"*. Tesis. UIN Sunan Kalijaga. 2013.

- Muhamad. “*Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*”. Yogyakarta. UII Press. 2005.
- Muhammad dan Suwikyo, Dwi. “*Akuntansi Perbankan Syariah*”. Yogyakarta. Trust Media. 2009.
- Muhammad. “*Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah*”. Yogyakarta. UII Press. 2004.
- Mulia, Irene. “*Analisis Pertanggungjawaban Pengembang Apabila Terjadi Peristiwa Force Majeure Terhadap Bangunan Dan Penghuni Rumah Susun Grand Jati Junction Medan*”. Tesis. Universitas Sumatra Utara Medan. 2018.
- Nafi’ah. “Analisis Praktik Kerjasama Pembuatan Batu Bata Prespektif Fiqih Mu’amalah di Desa Tanjungsari Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo”. *Jurnal Al Manhaj* Tahun 2020.
- Nawawi, Ismail. “*Fiqh Mu’amalah Hukum Ekonomi, Bisnis dan Sosial*”. Surabaya. Putra Media Nusantara. 2010.
- Nurhayati dan Wasilah, Sri. “*Akuntansi Syariah di Indonesia*”. Jakarta. Salemba Empat. 2011.
- Pradja, H. Juhaya S. “*Hukum Ekonomi & Akad Syariah Di Indonesia*”. Jawa Barat. CV Pustaka Setia. 2018.
- Purnamasari. “Syariah Card. Telaah Hukum Akad/Perjanjian Perspektif Islam”. At-Taradhi. 2012.
- Qurdhawi, Yusuf. “*Norma dan Etika: Ekonomi Islam*”. cetakan ke-2. Jakarta. Gema Insani Press. 1997.
- Rizki Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif, Muhammad. Universitas Ibn Khaldun, dengan judul “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah. Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor”. *Jurnal Ekonomi Syariah*. 2018.
- Rofiq, Ahmad. “*Fiqh Kontekstual dari Normatif Ke Pemaknaan Sosial*”. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. 2004.
- Rush, Ibn. “*Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtasid*”. Beirut. Dar al-Qalam. 1989.
- Rusyid, Ibnu. “*Bidayatul Mujtahid* “. Jakarta. Pustaka Azzm. 2007.

- S. Pradja, Juhaya. “*Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*”. Bandung. CV Pustaka Setia. 2018.
- Semmawi, Ramli. “Urgensi Akad Dalam Hukum Ekonomi Islam”. Al-Syir’ah. 2010.
- Shamad. “*Konsepsi Shirkah Dalam Islam. Perbandingan Antara Mazhab*”. Banda Aceh. Yayasan Pena & ar-Raniry. 2007.
- Sholahuddin, M. “*Asas-asas Ekonomii Islam* “. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2007.
- Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman dan Mohammad Taquuddin Mohamad, Mohd. “Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)”. *Jurnal teknologi*, 55. sains sosial. penerbit UTM Press. Universitas Teknologi Malaysia. mei 2011.
- Subekti. “*Hukum Perjanjian*”. Jakarta. PT. Intermasa. 1984.
- Sugianto, Fajar. “*Ekonomi Analisis of Law*” Jakarta. Kencana. 2013.
- Sugiyono. ”*Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*”. Bandung. Alfabeta. 2016.
- Suhendi, Hendi. “*Fiqh Muamalah*”. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2005.
- Susanto, Burhanudin. “Pendapat *al-Mazabib al-Arba’ah* tentang Bentuk *shirkah* dan Aplikasinya dalam perseroan Modern”. *de Jure*, Fahmi, Irfan. “*Manajemen Resiko: Teori dan Kasus*”. Bandung. Alfabet. 2011.
- Syafi’i Antonio, Muhammad. “*Bank Syari’ah dari Teori ke Praktek*”. Jakarta. Tazkia Cendekia. 2001.
- Syaifuddin, Amir. “*Garis-garis Besar Fiqh*”. Bogor. Kencana. 2003.
- Syaodih Sukmadinata, Nana. “*Metode Penelitian Pendidikan*”. Bandung. Rosda Karya. 2009.
- Syaodih Sukmadinata, Nana. “*Metode Penelitian Pendidikan*”. Bandung. Rosda Karya. 2009.
- Thalib, Sayuti. “*Hukum Kekeluargaan Indonesia*”. Jakarta. UI Press. 1986.
- Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi 2. Jakarta. Balai Pustaka. 1996.

Wardi Muslich, Ahmad. “*Fiqh Mu’amalat*”. Jakarta. Amzah. 2010.

Yaya, Rizal. “*Akuntansi Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*”. Jakarta. Salemba Empat. 2009.

Zuḥayli, Wahbah. “*al-Fiqh al-Islāmiy wa Adillatuh*”. Damaskus. Dar al-Fikr. Cet. 3. Vol. 4. 1989.



LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

Fitriyah Nanik Yuliana adalah penulis tesis yang berjudul: “**Analisis *Shirkah* Terhadap Kerjasama Pengelolaan Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Pengembang PT Istana Batara Ponorogo**” ini. Penulis lahir di Ponorogo pada tanggal 20 Mei 1982 putri pertama dari Bapak Imam Syaroni dan Ibu Khoirul Hasanah. Penulis menempuh pendidikan formal dari SDN 1 Carangrejo (lulus 1994), melanjutkan ke SMP N Sampung (lulus 1997), kemudian melanjutkan ke SMK PGRI Ponorogo Jurusan Akuntansi (lulus 2000), dan kemudian melanjutkan ke Institut Agama Islam Sunan Giri (INSURI) Ponorogo dengan jurusan Tarbiyah PAI (lulus 2004), hingga pada tahun 2018 bisa melanjutkan kuliah di Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo dengan program studi Ekonomi Syariah.

Penulis merupakan aktifis di NU, dimulai tahun 1995 sebagai wakil sekretaris IPPNU PAC Sampung, tahun 2000-2006 aktif di PC IPPNU Ponorogo, yang pada tahun 2006-2007 menjabat sebagai ketua PC IPPNU Ponorogo. Pada tahun 2006-2008 aktif di PW IPPNU sebagai wakil

Bendahara. Kemudian mulai tahun 2007- sekarang aktif di PC Fatayat NU Ponorogo, yang sekarang ini sebagai Wakil Ketua 3 PC Fatayat NU Ponorogo. Keaktifan di bawah bendera NU ini tidak lepas dari dukungan suami tercinta Syamsul Ma'arif yang saat ini sebagai ketua PC GP ANSOR Ponorogo.

Keseharian penulis bekerja di bidang jasa jahit dan konveksi, sebagai pendiri sekaligus Direktur dari Fitria Collection dan CV Fitria 99 sejak tahun 1999 sampai sekarang yang beralamat di Jl. Wonopringgo GG V No. 18 Kertosari Babadan Ponorogo.

Melihat tanah untuk hunian semakin sempit, kebutuhan tanah untuk rumah semakin meningkat, dengan mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam, maka penulis ingin mengetahui lebih mendalam tentang kerjasama pengelolaan tanah antara pemilik tanah dengan pengembang. Penulis lebih memfokuskan pada akad yang digunakan dalam kerjasama, permodalan yang digunakan dalam bekerjasama, dan sistem bagi hasilnya.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas penyelesaian tesis ini. Semoga dapat memberikan kontribusi positif untuk pengembangan pengelolaan tanah.

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP DIREKTUR PT ISTANA
BATARA PONOROGO**

Nama : H. Amru Al Mu'tasyim,SH,MM
Tempat, Tanggal Lahir : Magetan, 07 Juni 1942
Jenis kelamin : Pria
Status keluarga : Menikah
Agama : Islam
Alamat : JL.Sultan Agung 94 Ponorogo

Riwayat Pendidikan

- 1956 : SD Muhammadiyah Ponorogo
- 1959 : SMP Pendowo Ponorogo
- 1960 : PGA 4 Tahun NU Ponorogo
- 1963 : SMA PGRI B Ponorogo
- 1968 : Universitas Merdeka Ponorogo Bc.Hc
- 1978 : S1 Humu Darul Ulum Jombang
- 1984 : S2 Nota Riat Gajah Mada
- 1996 : Magiter Manajemen IPWI Jakarta

Riwayat Perkerjaan

- 1963 – 1966 : Dagang Kayu Glondong
- 1965 – 1967 : Dagang Tebus
- 1969-1978 : Perusahaan Penggilingan Padi
- 1969-1987 : Kontraktor Bangunan
- 1980-1997 : Pabrik Tegel dan beton
- 1987- 2000 : Toko Buku Dan Elektronik
- 1965- 1977 : Anggota DPRD Kab.Ponorogo
- 1987- 2004 : Anggota DPR – MPR RI
- 1969 – 2016 : Dosen Universitas Merdeka
Ponorogo
- 2008 : Perusahaan Propety “Griya Asa”
- 2014 – sekarang : PT. ISTANA BATARA.



DOKUMENTASI PERUMAHAN CASSAMERA TOWNHOUSE

Kode : 01/D/20.01.2021
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021
Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
Ponorogo
Keterangan : Perumahan dengan Tipe LT 88 /
LB 60 harga mulai 410 jt



DOKUMENTASI PERUMAHAN CASSAMERA TOWNHOUSE

Kode : 02/D/20.01.2021
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021
Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
Ponorogo
Keterangan : Perumahan dengan LT 2 harga
mulai 675 jt an



**DOKUMENTASI BROSUR/FAMPLET PERUMAHAN
CASSAMERA TOWNHOUSE**

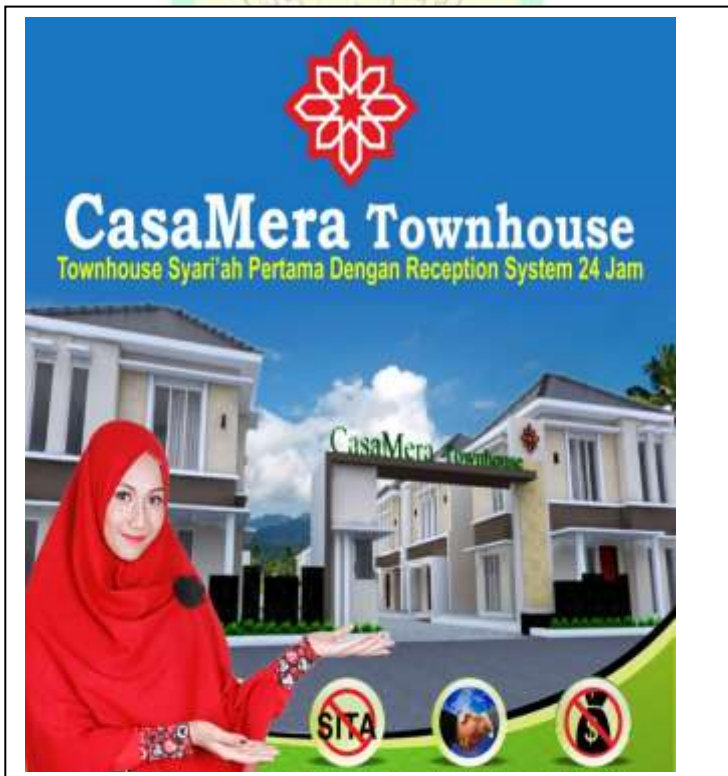
Kode : 03/D/20.01.2021

Bentuk : Brosur

Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021

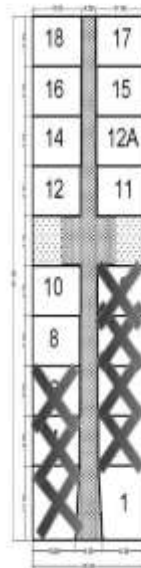
Lokasi : -

Keterangan : -



DOKUMENTASI SITE PLAN HOUSE OF CASSAMERA

Kode : 04/D/20.01.2021
Bentuk : Skema
Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021
Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
Ponorogo
Keterangan : Yang sudah disilang sudah laku
terjual

SITE PLAN
HOUSE OF CASAMERA

DOKUMENTASI PERUMAHAN CASSAMERA TOWNHOUSE FIRDAUS

Kode : 05/D/27.07.2020
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 27 Juli 2020
Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
Ponorogo
Keterangan : Model rumah dengan tipe LT 2



DOKUMENTASI FAMPLET PERUMAHAN CASSAMERA TOWNHOUSE

Kode : 06/D/20.01.2021
 Bentuk : Famplet
 Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021
 Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
 Ponorogo
 Keterangan : -

CasaMera Townhouse

LOKASI : Jl. Parang Parung, Pk
 Kantor Pemasaran : Jl. Sultan Agung 94 Ponorogo (3352 402397) atau di Lokasi Perumahan

NO KAV	TIPE / LAYAN	HARGA CASIR	1 Tahun		2 Tahun		3 Tahun	
			Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan
1	FIBRUS : 125/128	479.000.000	475.000.000	38.250.000	516.000.000	33.750.000	377.000.000	21.175.000
2	NATM : 80/80	408.000.000	400.000.000	32.225.000	436.000.000	18.750.000	520.000.000	12.225.000
3	ADEN : 80/80	418.000.000	420.000.000	34.147.000	492.000.000	19.147.000	533.000.000	13.475.000
4	AL NYWA : 90/128	548.000.000	540.000.000	40.835.000	600.000.000	25.835.000	712.000.000	18.194.000

Retorongan :

- * Harga sudah termasuk : DPM, Down Bath Room
- DMS, Alas, Jual Beli, Lantai PUL, Poros air
- * Sistem pembayaran : TUNJUKAN KHESAT BAHASA
- * Harga belum termasuk Biaya SPHTL, SHU
- * Tenda mobil Rp. 5.000.000,- (mencungurip sangat mahal)
- * Perawatan ulang jika ada kerusakan di luar 1 * tahun & kelentutan beres-beres
- * Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya sesuai dengan kebijakan perusahaan.

Kelengkapan Dokumen :

- * Fotocopy KTP, Paspor dan atau Surat, Istim
- Fotocopy akta nikah jika sudah berkeluarga
- * Fotocopy Kartu Keluarga
- * Slip Gaji atau lain-lain (SLIP, STLU,
- KTP) 7 (tujuh) lembar

- * Harga di atas merupakan harga yang telah ditetapkan dan tidak berubah sampai angsuran lunas.
- * Tidak ada denda, penalti dan atau lainnya.
- * Denda dan sanksi berturut-turut dan sanksi serta Akut hak-hak




**DOKUMENTASI PERUMAHAN CASSAMERA
TOWNHOUSE 20 Januari 2021**

Kode : 07/D/20.01.2021
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 20 Januari 2021
Lokasi : Jl. Parang Parung Kadipaten
Ponorogo
Keterangan : Model rumah dengan harga mulai
400 jt



DOKUMENTASI PROSES PEMBUKAAN LAHAN UNTUK KAVLING

Kode : 08/D/14.07.2020
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 14 Juli 2020
Lokasi : Ngasinan Jetis Ponorogo
Keterangan : Pembukaan lahan untuk kavling
yang masih proses pengurukan



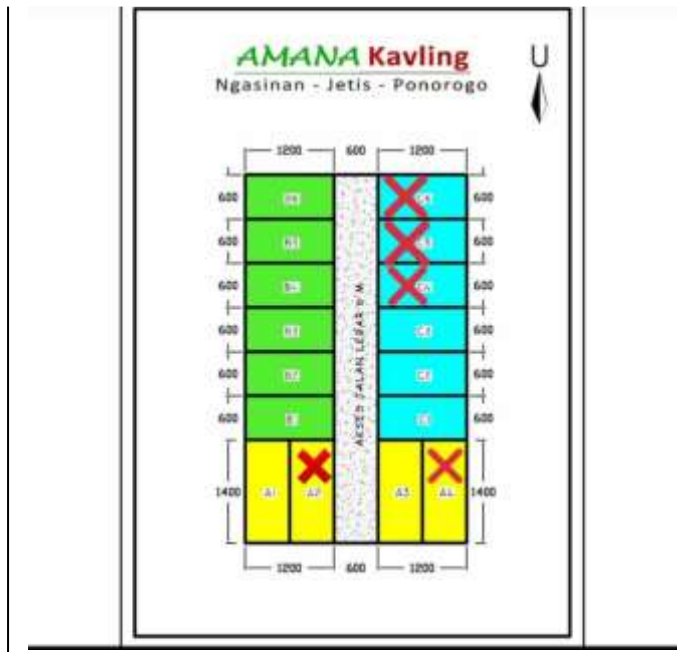
DOKUMENTASI WAWANCARA

Kode : 09/D/23.10.2019
Bentuk : Foto
Tanggal Pencatatan : 23 oktober 2019
Lokasi : Jl. Sultan Agung No.94 Ponorogo
Keterangan : Wawancara dengan Bapak
Nasyiruddin selaku Direktur
Operasional PT Istana Batara
Ponorogo



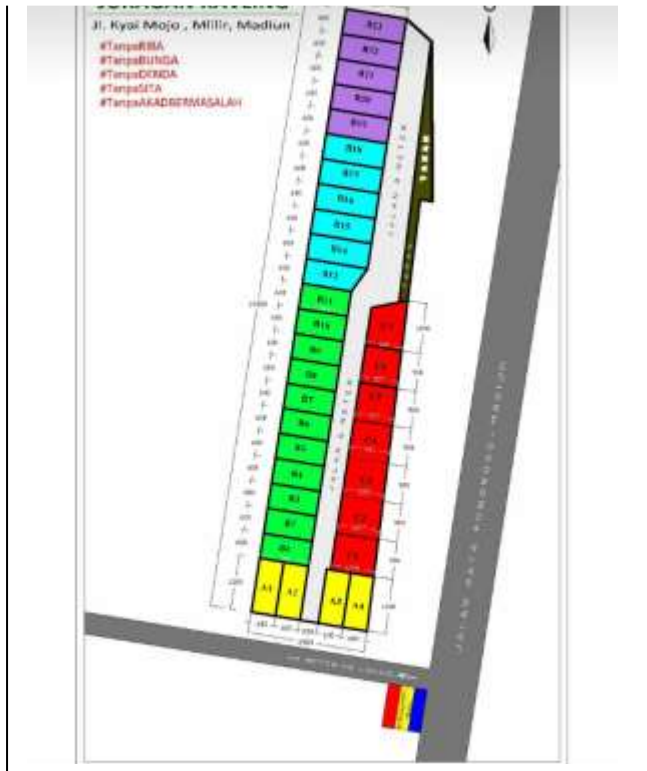
DOKUMENTASI FAMLET AMANA KAVLING

Kode : 10/D/17.09.2020
 Bentuk : Famplet
 Tanggal Pencatatan : 17 September 2020
 Lokasi : Ngasinan Jetis Ponorogo
 Keterangan : Yang sudah di silang sudah laku
 terjual



DOKUMENTASI FAMPLET JURAGAN KAVLING

Kode : 11/D/27.03.2020
Bentuk : Famplet
Tanggal Pencatatan : 27 Maret 2020
Lokasi : Jl. Kyai Mojo Mliler Madiun
Keterangan : -



DOKUMENTASI FAMPLET AMANA KAVLING

Kode : 11/D/25.07.2020
 Bentuk : Famplet
 Tanggal Pencatatan : 25 Juli 2020
 Lokasi : Ngasinan Jetis Ponorogo
 Keterangan : -

