

**ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASTER  
PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA PERSPEKTIF  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara,  
Kalimantan Tengah)**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memeperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh  
LUTHFIANA LIVIA HAPPY  
NIM. 2017301151**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. KH. SAIFUDDIN  
ZUHRI PURWOKERTO  
2024**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Luthfiana Livia Happy  
NIM : 2017301151  
Jenjang : S-1  
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Jurusan : Muamalah  
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“Analisis Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di Atas Lahan Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah)”** adalah murni penelitian/karya tulis saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Jika dikemudian hari pernyataan saya terbukti tidak benar, maka saya siap menerima sanksi sebagaimana mestinya.

Porwokerto, 12 April 2024

Yang menyatakan,



**Luthfiana Livia Happy**  
NIM.2017301151

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul:

**ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASTER  
PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA PERSPEKTIF  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara,  
Kalimantan Tengah)**

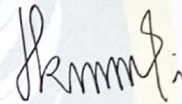
Yang disusun oleh **Luthfiana Livia Happy NIM (2017301151)** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah**, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan Tanggal 17 April 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi

Ketua Sidang/Penguji I



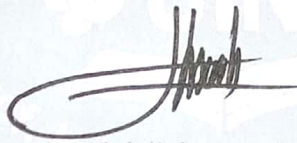
Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag  
NIP. 19720105 200003 1 003

Sekretaris Sidang/Penguji II



Pangestika Rizki Utami, M.H  
NIP. 19910630 201903 2 027

Pembimbing/Penguji III



Abdulloh Hasan, M.S.I  
NIP. 19851201 201903 1 008

Purwokerto

Dekan Fakultas Syariah



23/4-2024

Dr. FL Supani, S.A.g., M.A.  
NIP.1970070052003121001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 26 Maret 2024

Hal : Pengajuan Munaqasyah Skripsi Luthfiana Livia Happy

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah  
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto  
di Purwokerto

*Assalamua'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Luthfiana Livia Happy  
NIM : 2017301151  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Judul : **Analisis Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di Atas Lahan Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah)**

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqasyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Demikian atas perhatiannya, saya mengucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Purwokerto, 26 Maret 2024



**Abdulloh Hasan, M.S.I.**  
**NIP. 19851201 201903 1 008**

## MOTTO

Diam dalam usaha asal Allah selalu bersamaku

*“jangan dulu Lelah, pasti semua indah”*



## PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah memberikan nikmat tak terhingga, shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai dan penulis persembahkan kepada:

Kedua orang tua saya tercinta (**Bpk. Setiyono dan Ibu. Nur Asiyah**) ucapan terimakasih tak cukup untuk membalas kebaikan dan jasamu. Segala dukungan, dorongan semangat dan motivasi sehingga putri sulungmu ini dapat menyelesaikan perkuliahan hingga mendapatkan gelar S.H.

Tak lupa kepada ketiga adik tersayang, (**Nabila Zalfa Rifda Ramadhani, Muhammad Danish Adnan dan Muhammad Arsyah Al-Fahrezzy**) yang selalu mendoakan, menghibur dan memberi semangat hingga penulis menyelesaikan skripsi ini.

Bestie **Afiralita Maghfirotuzzahro beserta keluarga (Bu Sus cantik dan Pak Ghofir)** yang telah menemani perjalanan kuliah penulis selama diperantauan, terimakasih atas segala curahan kasih sayang dan perhatian yang diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu.

Dan yang terakhir orang terkasih (**Eriko**) yang sudah kebersamaan dari awal perkuliahan hingga saat ini, yang selalu sudi untuk direpotkan dan menjadi pendengar setia dikala penulis kesulitan dalam proses menyelesaikan skripsi ini.

Rekan-rekan dan teman seperjuangan yang selalu siap dan sudi direpotkan demi kelancaran terselesainya skripsi ini dan tak lupa kepada dosen pembimbing yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. Semoga ilmu dan jerih payah tersebut mendapat imbalan dari Allah SWT.

**ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASTER  
PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA PERSPEKTIF HUKUM  
EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan  
Tengah)**

**ABSTRAK  
LUTHFIANA LIVIA HAPPY  
NIM.2017301151**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Hukum ekonomi syariah memiliki peran yang besar dalam mewujudkan roda perekonomian pada masyarakat. Manusia pada saat ini dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sangatlah beragam. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia saling bekerja sama, hal ini disebut dengan *syirkah* (kongsi). *Syirkah* merupakan salah satu bentuk kerja sama yang dilakukan banyak masyarakat pada saat ini, kerja sama yang dimaksud adalah kerja sama pembangunan klaster perumahan.

Penulis dalam melakukan penelitian menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Menggunakan analisis deskriptif kualitatif suatu cara menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan. Data utama yang di gunakan penulis untuk penelitian, yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti. Sumber data sekunder yang penulis gunakan sebagai bahan penelitian yaitu diperoleh dari beberapa referensi buku-buku, jurnal, skripsi, internet dan sumber bacaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh Kabupaten Barito Utara Kalimantan Tengah, adanya keetidaksesuaian terkait dengan *Ma'qūd 'alaih* atau objek akad yang digunakan, dimana terjadi perselisihan antara pihak terkait objek tanah yang menimbulkan adanya sengketa. Praktik akad kerja sama tersebut batal secara hukum, sebab akad menjadi *maukuf* karena tidak adanya kewenangan atas objek tanah terkait, kerja sama pembangunan klaster perumahan menjadi akad fudhuli tidak sah tanpa kewenangan atas kepentingan orang lain tanpa adanya perintah dan dilarang oleh agama islam.

**Kata Kunci :** Kerja Sama, *Syirkah*, Hukum Ekonomi Syariah

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang digunakan pada penyusunan skripsi ini berlandaskan pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin        | Nama                       |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan         |
| ب          | ba'  | B                  | Be                         |
| ت          | ta'  | T                  | Te                         |
| ث          | ṣa   | ṣ                  | es (dengan titik di atas)  |
| ج          | Jim  | J                  | Je                         |
| ح          | ḥa   | ḥ                  | ha (dengan titik di bawah) |
| خ          | kha' | Kh                 | ka dan ha                  |
| د          | Dal  | D                  | De                         |
| ذ          | ḏal  | Ḑ                  | zet (dengan titik di atas) |
| ر          | ra'  | R                  | Er                         |
| ز          | Zai  | Z                  | Zet                        |
| س          | Sin  | S                  | Es                         |



|   |      |        |                             |
|---|------|--------|-----------------------------|
| ش | Syin | Sy     | es dan ye                   |
| ص | Sad  | ṣ      | Es (dengan titik di bawah)  |
| ض | ḍad  | ḍ      | de (dengan titik di bawah)  |
| ط | ṭa'  | ṭ      | te (dengan titik di bawah)  |
| ظ | ẓa'  | ẓ      | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | 'ain | .....' | koma terbalik keatas        |
| غ | Gain | G      | Ge                          |
| ف | fa'  | F      | Ef                          |
| ق | Qaf  | Q      | Qi                          |
| ك | Kaf  | K      | Ka                          |
| ل | Lam  | L      | El                          |
| م | Mim  | M      | Em                          |
| ن | Nun  | N      | En                          |
| و | Waw  | W      | W                           |
| ه | ha'  | H      | Ha                          |

|   |        |   |          |
|---|--------|---|----------|
| ء | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي | ya'    | Y | Ye       |

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

### 1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

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

### 2. Vokal Rangkap.

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

| Nama                          | Huruf Latin | Nama    | Contoh | Ditulis         |
|-------------------------------|-------------|---------|--------|-----------------|
| <i>Fathah</i> dan <i>ya'</i>  | Ai          | a dan i | بينكم  | <i>Bainakum</i> |
| <i>Fathah</i> dan <i>Wawu</i> | Au          | a dan u | قول    | <i>Qaul</i>     |

### 3. Vokal Panjang.

Maddah atau vocal panjang yang lambing nya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Fathah + alif ditulis ā      | Contoh جاهلية ditulis <i>jāhiliyyah</i> |
| Fathah+ ya' ditulis ā        | Contoh تنسى ditulis <i>tansā</i>        |
| Kasrah + ya' mati ditulis ī  | Contoh كريم ditulis <i>karīm</i>        |
| Dammah + wawu mati ditulis ū | Contoh فروض ditulis <i>furūḍ</i>        |

### C. Ta' Marbūṭah

#### 1. Bila dimatikan, ditulis h:

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| إجارة    | Ditulis <i>Ijārah</i>      |
| إقتصدياة | Ditulis <i>Iqtiṣadiyāh</i> |

#### 2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| نعمة الله | Ditulis <i>ni'matullāh</i> |
|-----------|----------------------------|

#### 3. Bila *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

Contoh:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| روضة الاطفال    | <i>Raudah al-aṭfāl</i>          |
| المدينة المنورة | <i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i> |

#### D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| متعدّدة | Ditulis <i>mutāʿaddidah</i> |
| عدّة    | Ditulis <i>ʿiddah</i>       |

#### E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

|       |                        |
|-------|------------------------|
| الحكم | Ditulis <i>al-ḥukm</i> |
| القرض | Ditulis <i>al-qarḍ</i> |

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| السماء   | Ditulis <i>as-Samāʾ</i> |
| الطّارِق | Ditulis <i>aṭ-ṭāriq</i> |

#### F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof. Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

|      |                         |
|------|-------------------------|
| شيئ  | Ditulis <i>syaiʾun</i>  |
| تأخذ | Ditulis <i>taʾkhuḏu</i> |
| أمرت | Ditulis <i>umirtu</i>   |

## G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

وان الله هو خير الرازقين : *wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

أهل السنة : *ahlussunnah atau ahl as-sunnah*



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji syukur hanya milik Allah Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat serta kepada para pengikutnya yang telah memberikan petunjuk kepada umat manusia dengan kemuliaan akhlaknya untuk mencapai kebahagiaan di dunia maupun di akhirat.

Rasa syukur yang mendalam atas segala pertolongan dan kasih sayang yang telah Allah berikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASSTER PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH(Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah)”** sebagai salah satu syarat kelulusan di fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

Dalam menyusun skripsi ini, penulis mendapatkan banyak sekali bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan kali ini, penulis bermaksud mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Supani, S.Ag., M.A., Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Bapak Dr. H. M. Iqbal Juliansyahzen, M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Bapak Dr. Marwadi, M.Ag., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Bapak Dr. Hariyanto, S.H.I, M.Hum. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Bapak Wildan Huamaidi, M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

6. Bapak Ainul Yaqin, M.Sy., Selaku Koordinator Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Bapak Abdullah Hasan, M.S.I. Selaku pembimbing. Terimakasih atas ilmu, waktu, serta bimbingan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak Hasanuddin, B.Sc., M.Sy., Terimakasih atas arahan bapak hingga saya menemukan permasalahan ilmiah yang kemudian dapat dijadikan dalam judul skripsi.
9. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
10. Orang tua saya, Bapak Setiyono dan Ibu Nur Asiyah. Serta Adik saya, Nabila Zalfa Rifda Ramadhani, Muhammad Danish Adnan dan Muhammad Arsyah Al-Fahrezzy. Terimakasih atas segala doa, dukungan, motivasi dan kasih sayang yang telah diberikan.
11. Madame Dorkas yang selalu memberi dukungan serta doa hingga terselesaikannya perkuliahan ini.
12. Keluarga Besar Bani Komarudin dan Bani Hadi Miharjo yang selalu memberi motivasi dan semangat.
13. Farah Tarisya Ayuningtyas, S.H. yang selalu memberikan dukungan dan perhatiannya, yang selalu membantu dan mendengarkan segala eluh kesah penulis dengan sabarnya.
14. Keluarga PPL PN WONOSOBO yang selalu hadir dan kebersamai selama perkuliahan berlangsung.
15. Keluarga KKN KELOMPOK 45 yang telah mewarnai jalan cerita dalam menutup masa akhir perkuliahan
16. Keluarga besar HES D angkatan 2020. Terimakasih telah kebersamai dan mengukir cerita selama menuntut ilmu di UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
17. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan doa dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
18. Dan terakhir untuk seorang yang selalu dalam doa, terimakasih sudah menjadi penyemangat disetiap sholat malamku.

Terimakasih atas segala kebaikan yang telah diberikan untuk penulis. semoga Allah SWT yang akan memberi balasan kelak, dengan balasan yang lebih baik.

Saya menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun selalu saya harapkan dari pembaca guna kesempurnaan skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Purwokerto, 26 Maret 2024



**Luthfiana Livia Happy**

NIM.2017301151





## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b>                               |             |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>                    | <b>ii</b>   |
| <b>PENGESAHAN.....</b>                             | <b>iii</b>  |
| <b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>                  | <b>iv</b>   |
| <b>MOTTO.....</b>                                  | <b>v</b>    |
| <b>PERSEMBAHAN.....</b>                            | <b>vi</b>   |
| <b>ABSTRAK.....</b>                                | <b>vii</b>  |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>                  | <b>viii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                         | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                             | <b>xvi</b>  |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>                        | <b>xix</b>  |
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>                           |             |
| A. Latar Belakang Masalah .....                    | 1           |
| B. Definisi Operasional.....                       | 7           |
| C. Rumusan Masalah .....                           | 9           |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....             | 9           |
| E. Kajian Pustaka.....                             | 11          |
| F. Sistematika Penulisan.....                      | 14          |
| <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG <i>SYIRKAH</i></b> |             |
| A. Pengertian <i>Syirkah</i> .....                 | 16          |
| B. Dasar hukum <i>Syirkah</i> .....                | 17          |
| C. Rukun dan Syarat <i>Syirkah</i> .....           | 19          |
| D. Macam-macam <i>Syirkah</i> .....                | 22          |
| E. Ketentuan <i>syirkah</i> .....                  | 27          |
| F. Batal dan Sahnya akad.....                      | 30          |

|   |    |
|---|----|
| G. Berakhirnya <i>syirkah</i> .....   | 32 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>  |    |
| A. Jenis Penelitian.....  | 34 |
| B. Waktu dan Tempat .....   | 35 |
| C. Sumber Data.....   | 35 |
| 1. Sumber Data Primer.....  | 35 |
| 2. Sumber Data Sekunder.....  | 36 |
| D. Metode Pengumpulan data.....   | 37 |
| 1. Observasi.....   | 37 |
| 2. Wawancara.....   | 37 |
| 3. Dokumentasi.....   | 39 |
| E. Teknik Analisis Data.....  | 39 |
| <b>BAB IV ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASTER PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA DI KOTA MUARA TEWEH-BARITO UTARA-KALIMANTAN TENGAH</b>            |    |
| A. Gambaran Umum Klaster Perumahan.....   | 40 |
| B. Praktik Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan di Kota Muara Tewehe, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah.....                                  | 41 |
| C. Praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Tewehe, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah..... | 47 |
| <b>BAB V PENUTUP</b>  |    |
| A. Kesimpulan.....  | 60 |
| B. Saran.....   | 62 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>   |    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>  |    |

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Transkrip Hasil Wawancara
- Lampiran 2 : Dokumentasi Wawancara
- Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Aktivitas ekonomi telah menjadi rutinitas masyarakat dalam menjalankan roda perekonomian agar terpenuhinya kebutuhan primer dan sekundernya, dengan aktivitas ekonomi tersebut maka manusia akan mendapat harta kekayaan guna memenuhi kebutuhan kesehariannya. Untuk mendapatkan harta dan memenuhi kebutuhan pokok tersebut manusia perlu adanya usaha, baik perorangan maupun kelompok, Mendirikan usaha pribadi dan mandiri ataupun kelompok bersama beberapa orang yang terlibat di dalamnya dengan perjanjian di awal sebelum berdirinya sebuah usaha.

Ilmu ekonomi memiliki peran yang besar dalam mewujudkan roda perekonomian pada masyarakat. Harus adanya aturan yang jelas untuk mengatur kelancaran aktivitas ekonomi masyarakat dalam menjalankan transaksi. Kerap kali munculnya permasalahan muamalah salah satunya adalah akad kerja sama. Muamalah merupakan suatu akad atau aturan-aturan yang turun langsung dari Allah dimana aturan tersebut mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam menjalankan suatu usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Juanda, *Fiqih Muamalah* (Yogyakarta, Salma Idea, 2018), hlm. 66.

Manusia pada saat ini dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sangatlah beragam. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia saling bekerja sama dalam hal ini disebut dengan *syirkah* (kongsi). *Syirkah* secara harfiah berarti mencampurkan. Yang dimaksud percampuran di sini adalah orang yang mencampurkan harta miliknya dengan harta orang lain sehingga tidak dapat dipisahkan.<sup>2</sup> Sedangkan menurut terminologi *syirkah*, yaitu hak kepemilikan dalam berserikat untuk melakukan *taṣarruf* (pendayagunaan harta). Kalimat perserikatan dalam kepemilikan hak mencakup semua macam *syirkah* kepemilikan, baik sebab warisan, wasiat, hibah, harta rampasan perang, dan lain sebagainya. Kata *taṣarruf* (pendayagunaan harta) mencakup semua macam *syirkah* transaksi, baik harta benda, badan, atau pelaksanaan kepangkatan.<sup>3</sup> Adapun *syirkah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 (3) adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.<sup>4</sup> Dengan adanya *syirkah* yang disepakati oleh kedua belah pihak, semua pihak yang mewajibkan diri sendiri berhak untuk mengajukan gugatan

---

<sup>2</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 99.

<sup>3</sup> Abdul bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanaif, 2014), hlm. 261-262.

<sup>4</sup> Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), hlm. 14.

terhadap harta kekayaan persekutuan dan berhak menerima keuntungan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>5</sup>

Dasar hukum *syirkah* sebagaimana firman Allah dalam Q.S. ṣād (38):  
24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ  
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ  
فَاسْتَعْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Dia (Dawud) berkata, “Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak diantara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.” Dan Dawud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.<sup>6</sup>

Perkataan Nabi Daud As. ini merupakan sebuah komentar tentang pengadu, seakan-akan beliau berkata, sesungguhnya aku bersumpah bahwa dia telah menzalimimu kalau pengadu itu benar. Sementara ulama memahami peristiwa yang diuraikan ayat diatas adalah peristiwa yang benar-benar terjadi dan pelakunya adalah dua orang manusia yang berselisih dan mengharap ada putusan.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2023), hlm. 1711.

<sup>6</sup> Tim penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 454.

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13* (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), hlm. 194.

*Syirkah* adalah kongsi kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha dimana keuntungan dan kerugian ditanggung secara bersama.<sup>8</sup> Salah satu akad yang di praktikkan adalah *syirkah 'inan*, kongsi antara dua dua orang yang mengumpulkan hartanya dengan pengelolaan harta secara bersama-sama. Dengan keuntungan dibagi dua dalam syirkah ini tidak ditentukan berapa jumlah modal, wewenang dan keuntungan.<sup>9</sup>

*Syirkah* merupakan salah satu bentuk kerja sama yang dilakukan banyak masyarakat pada saat ini, dalam hal ini kerja sama yang dimaksud adalah kerja sama dalam pembangunan klaster perumahan. Kerja sama pembangunan klaster perumahan ini dilakukan antara pihak kontraktor atau pengembang dan pihak pemilik tanah. Kerja sama yang digunakan yaitu *syirkah 'inan*, dimana para pihak mengeluarkan modal yang berbeda, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan Jumlah modal yang dikeluarkan kedua belah pihak dan kerugian ditanggung bersama. Kerja sama pembangunan klaster perumahan ini

---

<sup>8</sup> Nur Wahid, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 171.

<sup>9</sup> Rachmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 66.

*Syirkah* merupakan salah satu bentuk kerja sama yang dilakukan banyak masyarakat pada saat ini, dalam hal ini kerja sama yang dimaksud adalah kerja sama dalam pembangunan klaster perumahan. Kerja sama pembangunan klaster perumahan ini dilakukan antara pihak kontraktor atau pengembang dan pihak pemilik tanah. Kerja sama yang digunakan yaitu *syirkah 'inan*, dimana para pihak mengeluarkan modal yang berbeda, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan Jumlah modal yang dikeluarkan kedua belah pihak dan kerugian ditanggung bersama. Kerja sama pembangunan klaster perumahan ini dibuat untuk mewujudkan tata kelola kota yang rapih, untuk mewujudkan lingkungan yang asri, ramah lingkungan dan layak huni.

Kerja sama dalam pembangunan sebuah klaster perumahan suatu kerja sama yang menguntungkan, baik dari pihak pengembang maupun pemilik tanah. Tentunya, seseorang dapat menghasilkan keuntungan yang besar dari kerja sama ini. Menurut bapak S, kerja sama pembangunan klaster cukup menggiurkan keuntungannya. Dalam hal ini, tentulah beliau sangat tertarik hingga terjadinya perjanjian kerja sama anatara pihak pengembang atau kontraktor dengan pemilik tanah untuk pembangunan klaster perumahan. Menurut bapak S dengan usia 46 tahun, beliau membangun klaster perumahan ini dengan sistem pembagian modal dimana bapak S sebagai pengembang dan ibu M dengan usia 58 sebagai pemilik tanah, sehingga dalam penentuan modal



seluruh biaya pembangunan ditanggung oleh pengembang dan ibu M hanya sebagai pemilik tanah.<sup>10</sup>

Dalam pelaksanaannya, pengembang dan pemilik tanah menerapkan sistem bagi hasil sesuai dengan perjanjian diawal yang dibuat diatas kertas dan bermeterai. Dengan sistem bagi hasil dari setiap unit rumah sudah dibangun dan terjual. Tanah yang dimiliki ibu M akan dibayar sesuai dengan unit rumah yang sudah dibangun ketika sudah terjual.

Dalam praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah yang dilakukan oleh bapak S dengan ibu M, disini tampak adanya kejanggalan yang dilakukan oleh salah satu pihak pemilik tanah. Dimana, pada saat peneliti melakukan observasi salah satu pihak melakukan kecurangan.

Setelah berjalannya pembangunan klaster perumahan tersebut, ternyata lahan tersebut statusnya sengketa. Lahan tersebut merupakan lahan yang sudah di hibahkan ibu M dan mantan suaminya pada anak-anak mereka. Hibah lahan tersebut tidak ditulis diatas surat resmi, namun atas kesepakatan antar kedua

---

<sup>10</sup> Bapak S, Wawancara dengan Kontraktor Klaster Perumahan yang berdomisili di Wilayah Pagentan 18 Desember 2022, Pukul 15.30 WIB.

belah pihak yaitu ibu M dan mantan suaminya.<sup>11</sup> Pada perjanjian kerja sama yang sudah dibuat oleh bapak S dan ibu M dilakukan tanpa sepengetahuan mantan suami dan anak-anak dari ibu M. Dimana, pada saat itu tanah tersebut sudah bukan lagi hak milik dari ibu M, karena sudah dihibahkan pada anak-anaknya.

Dari latar belakang masalah tersebut adanya ketidak sesuaian dengan praktik kerja sama yang telah dilakukan oleh bapak S dan ibu M, dimana perjanjian kerja sama yang sudah disepakati diatas kontrak, akan tetapi dalam praktiknya terjadi permasalahan dalam salah satu modal *syirkah* sehingga ada ketidaksesuaian antara akad kerja sama dengan pelaksanaannya. penulis menganggap bahwa problematika ini menarik untuk diteliti lebih lanjut guna memberikan pandangan dan kontribusi bagaimana Hukum Ekonomi Syariah menganalisis akad *syirkah* pada kerja sama di atas lahan sengketa. Dengan ini peneliti mengambil judul sebagai berikut: **“Analisis Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di Atas Lahan Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah)”**

---

<sup>11</sup> Ibu M, Wawancara dengan Ibu M yang berdomisili di Wilayah Banjar 5 Mei 2022, Pukul 09.00 WITA

## B. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan konsep yang digunakan sebagai gambaran untuk memberikan pemahaman terkait penelitian yang penulis tulis agar tidak terjadi kesalah pahaman terkait pengertian judul skripsi.

### 1. Akad Kerja Sama (*Syirkah*)

Akad kerja sama adalah suatu kesepakatan antara manusia satu dengan manusia yang lainnya yang memiliki tujuan yang sama dalam mengelola suatu usaha. Dalam penelitian ini menggunakan akad kerja sama berupa *syirkah*. Secara etimologi *syirkah* diartikan sebagai campur atau percampuran. Percampuran disini dapat diartikan sebagai seseorang yang dalam usahanya mencampurkan hartanya dengan harta orang lain yang tidak dapat dibedakan.<sup>12</sup> Adapun *syirkah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 (3) adalah Kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.<sup>13</sup>

Penelitian pada hal ini menggunakan *syirkah 'inan*, dimana menggunakan modal yang berbeda. Dengan adanya *syirkah* yang disepakati oleh kedua belah pihak, semua pihak yang mengikatkan diri berhak bertindak

---

<sup>12</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 99.

<sup>13</sup> Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), hlm. 14.

hukum terhadap harta serikat itu dan berhak mendapatkan keuntungan sesuai dengan persetujuan yang disepakati.<sup>14</sup>

## 2. Lahan Sengketa

Lahan sengketa adalah suatu kepemilikan tanah yang direbutkan oleh dua orang atau lebih yang saling klaim hak kepemilikan tanahnya. Berkaitan dengan pengertian lahan sengketa dapat juga dilihat pengertian yang diberikan para ahli.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah yaitu, timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>15</sup>

## 3. Hukum Ekonomi Syariah

Pengertian Hukum Ekonomi Syariah (HES) dalam arti luas adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai transaksi manusia demi pemenuhan kebutuhan hidupnya baik kebutuhan primer maupun sekunder yang berlandaskan pada hukum islam.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2023), hlm. 1711.

<sup>15</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 22.

<sup>16</sup> Mohammad Mufid, *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Kajian Ontologi, Epistemologi, dan Aksiologi Akad-Akad Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 2.

Sedangkan yang dimaksud Hukum Ekonomi Syariah dalam penelitian ini adalah segala peraturan yang mengatur mengenai kerja sama yang berlandaskan pada hukum Islam. Dapat disimpulkan bahwa Hukum Ekonomi Syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara aktual dan empiris, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan As-Sunnah serta ijma' para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.<sup>17</sup>

### **C. Rumusan Masalah**

Bersarkan permasalahan yang penulis teliti dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik akad kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dalam praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah?

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, penelitian ini bertujuan untuk :

---

<sup>17</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah, Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media, 2012), hlm. 29.

1. Mengetahui bentuk praktik akad kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah.
2. Mengetahui dengan jelas bagaimana kesesuaian terhadap praktik akad kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah terhadap tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

Kemudian dari penelitian diatas terdapat pula manfaat yaitu sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis Penelitian

Secara teoritis hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai wawasan keilmuan dan memberikan khasanah pemikiran islam baik untuk peneliti maupun pembaca. Diharapkan dapat memberikan kontribusi khususnya dalam segi Hukum Ekonomi Syariah agar masyarakat semakin paham terhadap akad *syirkah* pada praktik kerja sama pada pembangunan klaster perumahan dan dapat dijadikan salah satu bahan masukan untuk peneliti lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

#### 2. Manfaat Praktis Penelitian

Sebagai sumbangsih karya ilmiah bagi pembaca maupun penulis sendiri dalam memberikan informasi kajian mengenai sebuah penemuan kasus hukum tentang ekonomi syariah, khususnya mengenai kerja sama pada pembangunan klaster perumahan. Sebagai salah satu rujukan para praktisi,

akademisi dan penegak hukum, serta referensi terkait kajian hukum dalam perkara ekonomi syariah, dan sebagai bentuk dedikasi diri dalam menuangkan ilmu disebuah karya ilmiah.

#### **E. Kajian Pustaka**

Adanya penelitian yang dikaji terkait dengan analisis kerja sama (*syirkah*) ini, berdasarkan kajian pustaka yang sudah dilakukan penulis sebagai bahan rujukan baik berupa buku-buku dan sumber ilmiah lainnya dengan penelitian yang terdahulu yang sudah dilakukan agar tidak terjadi pengulangan dengan penelitian sebelumnya. Berdasarkan penelitian penulis, ditemukan bahwa beberapa penelitian sebelumnya diantaranya:

Jurnal yang ditulis oleh Cinde Semara Dahayu dan Ambar Budhisulistiyawati dengan judul “Tinjauan Yuridis tentang pelaksanaan perjanjian Kerja sama kemitraan (Studi Kasus di Brownies Cinta Cabang Sragen)”. Pada jurnal tersebut penulis fokus dalam tinjauan yuridis mengenai pelaksanaan perjanjian Kerja sama kemitraan. Pada jurnal yang ditulis oleh Cinde Semara Dahayu dan Ambar Budhisulistiyawati membahas mengenai kesesuaian pelaksanaan perjanjian kerja sama kemitraan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 tentang kemitraan *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2013 tentang Usaha Mikro, kecil dan Menengah.

Dalam perjanjian tidak adanya ketentuan mengenai bentuk pengembangan dan hak kewajiban masing-masing pihak.<sup>18</sup>

Jurnal yang ditulis oleh Khadijatul Musanna, dengan judul “Evektifitas Kerja sama (*Syirkah*) dalam bentuk akad musaqah”. Penelitian ini fokus pada penerapan akad syirkah yang diterapkan pada Kerja sama bercocok tanam dengan kata lain akad musaqah. Dalam jurnal yang ditulis oleh Khadijatul Musanna, membahas mengenai sistem kerja sama Musaqah secara efektif, dimana pendapatan keuntungan sesuai dengan hasil panen yang diperoleh dengan kesepakatan dibagu bersama pemilik kebun.<sup>19</sup>

Jurnal yang ditulis oleh Rachmat Rizqy Kurniawan, SEI., MM., Ph.D. dan Nadiah Rahma Fitri, dengan judul “Analisis penerapan akad syirkah pada usaha mikro, kecil, dan menengah”. Penelitian ini fokus pada permasalahan mengenai penerapan akad *syirkah* pada usaha mikro, kecil dan menengah. Dalam jurnal yang ditulis oleh Rachmat Rizqy Kurniawan, SEI., MM., Ph.D. dan Nadiah Rahma Fitri menganalisi terkait jenis *syirkah* yang banyak (biasa) diaplikasikan dalam bentuk *Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)*.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Cinde Semara D dan Ambar Budhisulistyawati, “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Kemitraan (Studi Pada Brownies Cinta Cabang Sragen)”, *Jurnal Privat Law*, Vol.VIII, No.2. 2020. Diakses dari <https://journal.uns.ac.id>, pada tanggal 15 Mei 2023.

<sup>19</sup> Khadijatul Musanna, “Evektifitas Kerja Sama (*Syirkah*) Dalam Bentuk Akad Musaqah”, *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam*, Vol.VII, No.1. 2022. Diakses dari <https://www.syekhnurjati.ac.id>, pada tanggal 15 Mei 2023.

<sup>20</sup> Rachmat Rizqy Kurniawan, SEI., MM., Ph.D. dan Nadiah Rahma Fitri, “Analisis penerapan akad syirkah pada usaha mikro, kecil, dan menengah”, *Jurnal Fiqh Muamalah*, Vol.II, No.2. 2021. Diakses dari <https://osf.oi>, pada tanggal 15 Mei 2023.



Skripsi yang ditulis oleh Ilham Prasetyo, IAIN Purwokerto 2020, yang berjudul “AKAD KERJA SAMA USAHA PEMANCINGAN PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (Studi Kasus Di Pemancingan Watumas Kelurahan Purwanegara – Purwokerto Utara - Banyumas). Skripsi yang ditulis oleh Ilham Prasetyo tersebut menjelaskan bagaimana praktik kerja sama usaha pemancingan yang dimana salah satu bentuk akad yang dipraktikan adalah *syirkah mufāwahah*. Dalam skripsi Ilham Prasetyo membahas mengenai akad kerja sama usaha pemancingan yang dilakukan oleh para pemilik, dimana modal yang dikeluarkan sama, keuntungan sesuai dengan kesepakatan dan kerugian ditanggung bersama-sama.<sup>21</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Felda Aprianti Galdini, IAIN Purwokerto 2018, yang berjudul “Analisi Putusan Pengadilan Agama Banjarnegara Nomor 0354/Pdt.G/2016/PA.BA. Tentang Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Musyarakah”. Dalam skripsi Felda Aprianti Galdini menjelaskan mengenai hasil putusan tentang wanprestasi akad *musyarakah* di Pengadilan Agama Banjarnegara yang membahas tentang wanprestasi karena membayar angsuran kepada bank tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau

---

<sup>21</sup> Ilham Prasetyo, “Akad Kerja Sama Usaha Pemancingan Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus Di Pemancingan Watumas Kelurahan Purwanegara – Purwokerto Utara - Banyumas)”, *skripsi* (IAIN Purwokerto, 2020). Diakses dari <https://repository.uinsaizu.ac.id>, pada tanggal 15 Mei 2023.

dengan kata lain nasabah tidak bisa melunasi pembayaran ketika jatuh tempo atau menunggak pembayaran.<sup>22</sup>

Sedangkan penulis dalam proposal skripsinya menerangkan mengenai Analisis Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di atas Lahan Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah). Praktik kerja sama yang dibatalkan yang ada pada pembangunan klaster perumahan menggunakan *syirkah 'inan*, dimana para pihak mengeluarkan modal yang berbeda, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan besaran modal yang dikeluarkan setiap pihak dan kerugian ditanggung secara bersama-sama. Dari beberapa kajian pustaka yang ada setelah mengamati dan menelusuri bahwa praktik kerja sama yang ada di Kota Muara Teweh Kabupaten Barito Utara Kalimantan Tengah yang di analisis menurut perspektif hukum ekonomi syariah belum ada.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Dalam proses penulisan skripsi ini, untuk mensistematisasikan struktur skripsi, maka saya sebagai penulis menyajikan teks secara sistematis agar mudah dipahami oleh pembaca yang terbagi menjadi 5 bab, antara lain:

Bab I merupakan pendahuluan yang membahas tentang latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian,

---

<sup>22</sup> Felda Aprianti Galdini, “Analisi Putusan Pengadilan Agama Banjarnegara Nomor 0354/Pdt.G/2016/PA.BA. Tentang Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Musyarakah”, *skripsi* (IAIN Purwokerto, 2018). Diakses dari <https://repository.uinsaizu.ac.id>, pada tanggal 15 Mei 2023.

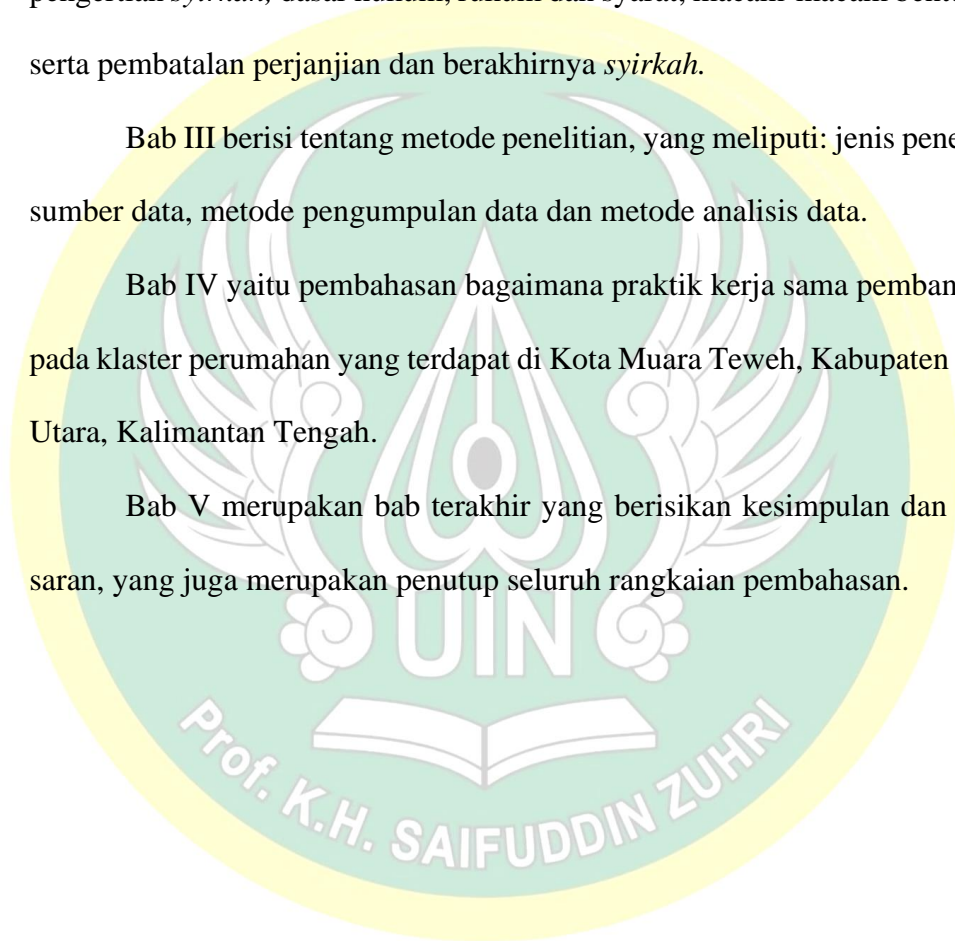
tinjauan pustaka, metodologi penelitian, sistem pembahasan/penulisan, dan garis besar.

Bab II yaitu menjabarkan tentang landasan teori yang digunakan, yaitu mengenai perjanjian kerja sama. Bab ini akan menjabarkan *syirkah* mulai dari pengertian *syirkah*, dasar hukum, rukum dan syarat, macam-macam bentuknya, serta pembatalan perjanjian dan berakhirnya *syirkah*.

Bab III berisi tentang metode penelitian, yang meliputi: jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab IV yaitu pembahasan bagaimana praktik kerja sama pembangunan pada klaster perumahan yang terdapat di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah.

Bab V merupakan bab terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran-saran, yang juga merupakan penutup seluruh rangkaian pembahasan.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG *SYIRKAH*

#### A. Pengertian *Syirkah*

Secara bahasa kata *Syirkah* diartikan sebagai percampuran atau Persekutuan. Kata *syirkah* dalam bahasa Arab berasal dari kata *syarika* (*fi'il madhi*), *yasyruku* (*fi'il mudhar'i*), *syarikan/syirkatan/syarikatan* (Masdar/kata dasar) yang dapat diartikan sebagai sekutu atau *Syarikat*. Secara terminologi *syirkah* adalah kerja sama yang terdiri dari dua orang atau lebih, dalam usahanya keuntungan dan kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak yang saling bekerja sama.<sup>23</sup>

Menurut Mahzab Malikiyah, *syirkah* merupakan pemberian izin kepada kedua belah pihak dalam mengelola modal bersama. Setiap pihak memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan hal tersebut.<sup>24</sup> Menurut Mahzab Syafi'iyah, *syirkah* merupakan sebuah kesepakatan hak kepemilikan antara dua orang atau lebih agar tidak ada perbedaan antara kepemilikan hak. Menurut Mahzab Hanafiyah, *syirkah* adalah akad antara dua orang atau lebih yang saling berserikat pada modal dan keuntungan.<sup>25</sup> Menurut Mahzab Hanabilah, *syirkah* merupakan kepemilikan suatu hak atau *taṣarruf* secara bersama-sama.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 171.

<sup>24</sup> Wahhab Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, hlm. 441.

<sup>25</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 127.

<sup>26</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 341.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *syirkah* merupakan suatu bentuk kerja sama antara dua orang yang saling berserikat dalam hal permodalan, keterampilan, kepercayaan atau dalam bentuk usaha yang lainnya dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.<sup>27</sup>

*Syirkah* adalah suatu akad kerja sama yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk suatu usaha tertentu dengan mencampurkan dana (modal) sesuai kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko kerugian akan ditanggung bersama-sama. Transaksi *syirkah* dilandasi pada keinginan antara kedua belah pihak yang saling berserikat dan bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama dengan akad kerja sama atau percampuran yang dilakukan dalam menjalankan usaha tertentu yang halal dan produktif.

## B. Dasar Hukum *Syirkah*

### 1. Al-Qur'an

#### a. QS. *an-Nisaa'* (4): 12:

...فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ... ج

“...Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga...”<sup>28</sup>

#### b. Q.S. *ṣād* (38): 24:

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain,

<sup>27</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 220.

<sup>28</sup> Tim penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 79.

kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh dan Amat sedikitlah mereka ini...”<sup>29</sup>

## 2. Hadis Nabi

- a. H.R. Abu Daud oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah

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

Sesungguhnya Allah SWT. berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati yang lain. Jika salah satu telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”<sup>30</sup>

- b. H.R. Tirmidzi, dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“Shulh (Penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”<sup>31</sup>

## 3. Al-Ijma

Mayoritas ulama sepakat mengenai keberadaan *syirkah* ini, meskipun mereka memiliki perbedaan dalam pendapat terkait keabsahan boleh hukum *syirkah* tertentu. Misalnya Sebagian ulama hanya membolehkan jenis *syirkah* tertentu dan tidak membolehkan jenis

<sup>29</sup> Tim penterjemah al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 454.

<sup>30</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 173.

<sup>31</sup> Al-Sarakhsiy, *al-Mabsuth*, Juz II, hlm. 153.

*syirkah* yang lain.<sup>32</sup> Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.<sup>33</sup>

### C. Rukun dan Syarat *Syirkah*

Untuk menjalankan suatu akad kerja sama dalam perikatan islam maka harus terpenuhinya rukun dan syarat yang sesuai dengan kaidah-kaidah islam. Rukum adalah suatu unsur yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menetapkan sah atau tidaknya sesuatu itu. Secara general rukun *syirkah* terbagi menjadi tiga, yaitu:

1. *Aqidain* (dua orang yang berserikat melakukan perjanjian *syirkah*), yaitu kedua belah pihak yang melakukan akad kerja sama dan transaksi. Tidak sah suatu akad *syirkah* jika tidak adanya kedua belah pihak yang saling bertransaksi dengan syarat yaitu, akil, baligh dan pandai serta memiliki kompetensi, kemampuan dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan.
2. *Ijāb dan qabūl (sighat)* merupakan suatu yang di ucapkan oleh kedua belah pihak dalam bertransaksi dengan syarat disampaikan secara langsung, tidak berbelit-belit dan menunjukkan adanya kesepakatan dalam pengelolaan hak (modal atau dana)

<sup>32</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 102.

<sup>33</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 173.

3. Objek berserikat atau modal merupakan pokok modal dalam *syirkah*. Modal berupa *mitsli*, modal terkumpul sebelum terjadinya akad dan adanya kesamaan dalam jenis dan sifatnya, jika modal atau objek akad tersebut bercampur maka tidak dapat dibedakan.<sup>34</sup>

Syarat sahnya *syirkah* adalah “sesuatu yang tergantung pada keberadaan hukum *syar’i* dan berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya mengakibatkan hukum tersebut tidak ada.”<sup>35</sup> Dalam pandangan para ulama, *syirkah* memiliki beberapa syarat yaitu:

- a. Menurut Imam Syafi’i, *syirkah* memiliki lima syarat:
  1. Adanya barang berharga berupa dirham dan dinar.
  2. Antar kedua belah pihak yang saling berserikat memiliki modal yang sama baik jenis dan macamnya.
  3. Modal dari kedua belah pihak digabungkan
  4. Adanya izin yang di sepakati kedua belah pihak dalam penggunaan harta tersebut.
  5. Risiko untung dan rugi ditanggung bersama.
- b. Menurut ulama Hanafiyah, syarat *syirkah* secara umum yaitu:
  1. Adanya kejelasan dalam pembagian hasil usaha.
  2. Memiliki kemampuan sebagai perwakilan

<sup>34</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 172.

<sup>35</sup> Abdullah Bin Muhammad Ath Tayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalat Dalam Pandangan 4 Mahzab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), hlm. 264.



3. Keuntungan merupakan bagian dari hasil laba harta *syirkah* bukan dari harta yang lain.<sup>36</sup>
- c. Menurut Abdul Aziz Dahlan, syarat-syarat umum *syirkah* diantaranya:
1. Transaksi dalam *syirkah* dapat diwakilkan.
  2. Adanya kejelasan dalam prosentasi pembagian keuntungan dalam *syirkah*.
  3. Keuntungan diambil dari laba *syirkah* bukan dari harta yang lain.<sup>37</sup>
- d. Ulama Malikiyah menetapkan syarat-syarat *syirkah* pada tiga objek, yaitu :
1. Syarat yang berkaitan dengan pihak yang berakad. Syarat dalam hal ini terbagi menjadi 3 :
    - a. Pihak yang berakad harus seorang yang Merdeka. Tidak dibolehkan seorang yang Merdeka melakukan akad dengan seorang budak. Namun dibolehkan seorang budak melakukan akad dengan budak, dengan izin dari tuannya.
    - b. Pihak yang berakad harus cakap (*ar-rusyd*)
    - c. Pihak yang berakad harus sudah baligh (dewasa).
  2. Syarat yang berkaitan dengan *shighat* akad, yaitu proses *syirkah* harus diketahui pihak-pihak yang berakad, baik ungkapan akad tersebut disampaikan dengan ucapan atau tulisan.

<sup>36</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum*, hlm. 1714.

<sup>37</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Suplemen Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1996), hlm. 128.

3. Syarat yang berkaitan dengan modal (*ra's al-maal*). Ada tiga syarat yang harus dipenuhi pada modal ini:
  - a. Modal yang dibayarkan oleh pihak yang berakad harus sama jenis dan nilainya. Jika mereka menentukan modalnya dari emas, maka nilai emas tersebut harus sama.
  - b. Modal harus ditasharufkan untuk keperluan yang sama, demikian juga jumlahnya harus sama.
  - c. Modal harus bersifat tunai atau kontan, tidak boleh dihutang.
  - d. Tidak boleh digunakan untuk membiayai proyek atau investasi yang dilarang syariah.

#### D. Macam-macam *syirkah*

Secara umum *syirkah* terbagi menjadi dua, yaitu *syirkah amlak* dan *syirkah 'uqūd*.

##### 1. *Syirkah Amlak*

Persekutuan yang terdiri dari lebih dari satu orang dalam kepemilikan suatu jenis barang tanpa adanya akad yang bersifat *ikhtiāri* atau *jabāri* dalam artian barang tersebut dimiliki dua orang atau lebih tanpa adanya akad terlebih dahulu. Hak kepemilikan tanpa akad disebabkan karena dua sebab yaitu:

- a. *Syirkah amlak ikhtiāri*, merupakan perserikatan yang timbul karena adanya tindakan hukum orang yang melakukan perserikatan, seperti dua orang yang menerima hibah, wasiat, atau wakaf dari orang lain maka barang tersebut merupakan barang serikat.

- b. *Syirkah amlak Jabāri*, merupakan perserikatan yang timbul karena adanya paksaan dan ketetapan tanpa keinginan dari orang yang melakukan perserikatan. Dalam permasalahan adanya seseorang yang mendapatkan harta waris dari orang tuanya yang telah wafat, maka harta tersebut menjadi milik bersama bagi mereka yang mendapatkan hak waris.<sup>38</sup>

Penggabungan jumlah modal atau harta dalam persekutuan dua orang atau lebih dengan jumlah dan jenis yang berbeda. Salah satu pihak boleh memiliki modal yang lebih besar dari yang lain, tanggung jawab atas suatu usaha kerja boleh hanya pihak tertentu saja. Sedangkan keuntungan dibagi sesuai dengan presentase yang telah disepakati.<sup>39</sup> Pada pasal 173 (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa *syirkah 'inan* dalam pembagian keuntungan dan kerugian dalam berserikat atau kerja sama modal dan kerja ditentukan berdasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak yang saling berserikat.<sup>40</sup>

Syarat-syarat keabsahan *syirkah al-'Inan*, sebagai berikut:

- 1) *Syirkah* dilakukan sesama muslimin, karena non-muslim tidak dapat menjamin interaksi kehalalan masuknya harta dalam berserikat,

---

<sup>38</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 173.

<sup>39</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 174.

<sup>40</sup> Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), hlm. 35.

- 2) Adanya transparansi dan keterbukaan besarnya modal dalam berserikat untuk mengetahui presentase keuntungan dan kerugian dalam usaha.
  - 3) Laba dibagi sesuai dengan besarnya jumlah saham.
  - 4) Jika ada seseorang ingin bergabung dalam *syirkah* maka komoditinya di hargai sesuai dengan harga pada hari itu dan di hargai dengan uang.
  - 5) Pekerjaan diatur sesuai dengan besar kecilnya saham dalam usaha.
  - 6) Jika salah satu sekutu yang berserikat meninggal dunia, *syirkah* dianggap batal, ahli waris atau wali sekutu berhak membatalkan *syirkah* atau melanjutkan berdasarkan kesepakatan yang terdahulu jika ia gila.<sup>41</sup>
- b. *Syirkah al-mufāwāḍah*

Perserikatan antara dua orang atau lebih di mana penggabungan modal antar kedua belah pihak baik bentuk kerja sama maupun jenis hartanya yang mereka gabungkan baik kualitas maupun kuantitasnya harus sama dan keuntungan serta kerugiannya ditanggung bersama, semua pihak bergerak dan bekerja bersama-sama.<sup>42</sup> Berdasarkan pada pasal 166 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa para pihak dalam melakukan kerja sama

<sup>41</sup> Abu Bakar Jabir Al-Jazair, *Ensiklopedi Muslim Minhajul Muslim* (Jakarta: Darul Falah, 2000), hlm. 518.

<sup>42</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 174.

dalam *syirkah al-mufāwah* maka mereka yang berserikat akan terikat dengan perbuatan hukum anggota lainnya. Pada pasal 167 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah melanjutkan penjelasan dari pasal 166, bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berserikat dalam *syirkah al-mufāwah* dapat berupa pengakuan utang, melakukan penjualan, pembelian atau penyewaan. Dilanjutkan kembali pada pasal 168 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dimana benda yang rusak yang telah dijual salah satu pihak pada pihak yang lain, pihak pembeli dapat mengembalikannya kembali pada salah satu anggota yang berserikat.

Syarat-syarat keabsahan *syirkah al-mufāwah*, sebagai berikut:

- 1) Modal dalam *syirkah al-mufāwah* ini harus sama.
- 2) Modal harus tunai Ketika akad *syirkah* berlangsung, bukan berupa modal yang masih dalam simpanan.
- 3) Pihak yang berserikah termasuk yang ahli *kafalah* (mampu memikul tanggung jawab).
- 4) Objek dalam akad yang *disyirkahkan* harus bersifat umum, yaitu pada semua jenis jual beli atau perdagangan.

c. *Syirkah abdan*

Perserikatan dimana dalam menjalankan usaha upahnya dibagi bersama sesuai dengan kesepakatan. Dinyatakan sah walaupun dalam menjalankan *syirkah abdan* dengan profesi yang berbeda, seperti tukang kayu, kuli bangunan, tukang bor sumur. *Syirkah*

*abdan* kerap kali disebut sebagai *syirkah amal*, *syirkah sh'ana'i* (para tukang), *syirkah taqabbul* (penerimaan). Tujuan dari *syirkah* ini adalah untuk mencari keuntungan bersama dengan modal pekerja. Pembagian keuntungan tergantung pada tanggungan bukan pada pekerjaan.

e. *Syirkah al-wūjuh*

Perserikatan antara dua orang atau lebih dimana dalam perserikatan tersebut tanpa adanya modal. Mereka hanya mengandalkan nama baik mereka atas dasar tanggung jawab keduanya. Pembagian laba ditentukan berdasarkan kesepakatan diawal. *Syirkah al-wūjuh* kerap kali sama dengan makelar. Menurut para ulama *syirkah* ini hukumnya bathil karena modal dan kerjanya tidak jelas, seperti halnya ketika mereka berserikat membeli barang dengan cara kredit kemudian dijual secara tunai dan hasil laba mereka bagi secara rata sesuai dengan kesepakatan diawal.<sup>43</sup>

f. *Syirkah al-Muḍārabah*

Perserikatan antara pihak pemilik modal dan pihak pekerja untuk mengelola perdagangan dari pemilik modal yang labanya dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama. Tetapi menurut jumhur ulama, tidak memasukkan transaksi *Muḍārabah* sebagai bentuk

---

<sup>43</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 174.

perserikatan karena memiliki akad tersendiri dalam bentuk kerja sama yang lain yang tidak dinamakan perserikatan.<sup>44</sup>

#### **E. Ketentuan *syirkah***

Setiap akad kerja sama memiliki suatu ketentuan yang harus dipenuhi oleh setiap pihak yang berserikat. Demikian juga dengan *syirkah*, adanya ijab dan Kabul yang harus dinyatakan okeh kedua belah pihak yang saling berserikat untuk menunjukkan tujuan dan kehendak mereka dalam sebuah usaha, dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

1. Ijab dan kabul harus jelas dalam melangsungkan akad.
2. Ijab dan kabul dilakukan pada saat kontrak.
3. Akad tertulis melalui interelasi.

Dalam menjalankan sebuah kontrak pihak-pihak yang berserikat haruslah cakap hukum dan harus memperhatikan hal-hal berikut:

1. Mampu dan berkompeten dalam memberikan dan diberikan perwakilan kekuasaan.
2. Para pihak menyiapkan modal dan pekerjaan dan setiap pihak melangsungkan pekerjaan sebagai wakil.
3. Para pihak memberikan wewenang dan hak dalam melakukan aktivitas *syirkah* dengan memperhatikan setiap pihak tanpa melakukan kesalahan dan kelalaian yang disengaja.
4. Para pihak yang berserikat tidak boleh menggunakan dana dan modal usaha untuk kepentingan pribadinya.

---

<sup>44</sup> Rahman Ghazali, Ihsan, dan Shidiq, *Fikih Muamalat*, hlm,130-135.

Untuk menjalankan suatu kerja sama dalam sebuah usaha perlu adanya objek akad yang diantaranya:

### 1. Modal

- a. Modal yang digabungkan harus berupa uang tunai, emas, perak atau sesuatu yang nilainya sama. Jika modal berupa aset haruslah ada kesepakatan terlebih dahulu dengan para pihak.
- b. Modal *syirkah* tidak boleh dipinjamkan, disumbangkan dan di hibahkan kepada pihak lain tanpa adanya kesepakatan bersama terlebih dahulu.
- c. Modal *syirkah* tidak ada jaminan dalam pembiayaan namun LKS dapat meminta jaminan untuk menghindari penyimpangan.

### 2. Kerja

- a. Dalam kerja sama *syirkah* kesamaan porsi dalam pekerjaan tidaklah sesuatu yang masuk pada syarat sebuah akad kerja sama. Para pihak dapat menuntut bagian keuntungan dan tambahan jika ia melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya.
- b. Kejelasan kedudukan para pihak dalam organisasi kerja haruslah jelas dan tertulis dalam kontrak.

### 3. Laba/keuntungan

- a. Para pihak mendapat keuntungan atas dasar seluruh keuntungan sesuai dengan presentase yang dibagi sesuai dengan proporsinya.
- b. Para pihak dapat mengajukan keuntungan dengan keuntungan melebihi jumlah tertentu.



- c. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari adanya kesalah pahaman antara semua pihak.
- d. Sistem pembagian keuntungan harus tertulis dalam kontrak

#### 4. Kerugian

Kerugian haruslah ditanggung bersama-sama secara proposional menurut saham masing-masing pihak.

Dalam menjalankan suatu kerja sana maka dibutuhkannya biaya operasional yang dibebankan pada setiap pihak yang terikat dalam suatu akad. Jika salah satu pihak terbukti tidak memenuhi kewajibannya dan jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak yang saling berserikat, maka penyelesaian akan dilakukan melalui Badan Arbitrase setelah tidak terjadi kesepakatan saat musyawarah.<sup>45</sup>

#### F. Batal dan Sahnya Akad

Dalam mazhab Hanafi tingkat kebatalan dan keabsahan dibedakan menjadi lima peringkat yang sekaligus menggambarkan urutan akad dari yang paling tidak sah hingga kepada tingkat paling tinggi keabsahannya, tingkatan tersebut diantaranya:

---

<sup>45</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 175-177.

### 1. Akad batil

Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat sebagai akad secara syarak tidak sah pokok dan sifatnya.<sup>46</sup> Yang dimaksud akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syarak dan tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun yang tiga dan syarat terbentuknya akad yang tujuh, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad itu disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

### 2. Akad Fasid

Menurut ahli-ahli hukum Hanafi adalah akad yang menurut syarak sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Perbedaannya dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Jadi singkatnya akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

### 3. Akad Maukuf

Akad maukuf adalah akad yang sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan. Sebab belum dapat dilaksanakan, akibat-akibat hukumnya adalah karena syarat dapat dilaksanakan akibat hukumnya belum dipenuhi, yaitu adanya kewenangan atas tindakan

---

<sup>46</sup> Prof. Dr. Syamsul Anwar, *HUKUM PERJANJIAN SYARIAH studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 246.

hukum yang dilakukan, dan adanya kewenangan atas objek akad. Sebab kemaukufan ada dua, yaitu tidak adanya kewenangan yang cukup atas tindakan hukum yang dilakukan, dengan kata lain kekurangan kecakapan dan tidak adanya kewenangan yang cukup atas objek akad karena adanya hal orang lain pada objek tersebut.

#### 4. Akad *Nafidz Gair Lazim*

Akad *nafis* artinya adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya. Akad ini adalah lawan dari akad *maukuf* yang akibat hukumnya terhenti dan belum dapat dilaksanakan karena para pihak yang membuatnya tidak memenuhi syarat dalam berlakunya akibat hukum secara langsung, yaitu memiliki kewenangan atas tindakan dan atas objek akad, sebagaimana telah dikemukakan terdahulu. Apabila kedua syarat ini terpenuhi, maka akadnya menjadi *nafidz* (dapat dilaksanakan akibat hukumnya).

### G. Berakhirnya Akad *Syirkah*

Dalam menjalankan suatu perjanjian ada perkara yang dapat membatalkan perjanjian. Perkara yang membatalkan *syirkah* terbagi menjadi dua yaitu adanya perkara umum dan perkara sebagian lainnya.

#### 1. Pembatalan *syirkah* secara umum:

- a. Adanya seseorang yang bersekutu yang mengakibatkan batalnya suatu akad.
- b. Meninggalnya salah seorang pihak yang berserikat atau *syarik*.
- c. Salah satu pihak yang berserikat murtad.

- d. Gangguan jiwa dan gila<sup>47</sup>
- e. Hilangnya modal para pihak yang berserikat.<sup>48</sup>

2. Pembatalan *syirkah* secara khusus:

a. Rusaknya harta *syirkah*

Hal ini terjadi pada *syirkah amwal* dimana barang transaksi berupa hart a jika rusak maka akad menjadi batal seperti pada jual beli. Apabila harta seorang rusak sebelum dibelanjakan, maka pengkongsian batal.

b. Tidak ada kesamaan modal

Pada *syirkah al-mufāwāḍah* diawal transaksi tidak ada kesamaan modal maka pengkongsian batal, sebab tidak sesuai dengan syarat transaksi *syirkah al-mufāwāḍah*.

---

<sup>47</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 177.

<sup>48</sup> Syaikh Shalih bin Fauzan Al-Fauzah, *Ringkasan Fiqih Lengkap* (Jakarta: Darul Falah, 2005), hlm. 168.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimana dimulai dengan penentuan judul dalam penelitian, pengumpulan data secara konkrit dan menganalisis dari data yang sudah dikumpulkan, maka akan menghasilkan suatu pemahaman atas suatu permasalahan atau isu tertentu. Sedangkan secara general metode penelitian merupakan suatu aktivitas yang tersusun secara terstruktur berdasarkan data penelitian yang dilakukan secara aktif, kritis dan objektif, guna menemukan pemahaman atas suatu permasalahan secara mendalam.<sup>49</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan merupakan suatu penelitian yang mana dalam pengambilan datanya dilakukan secara langsung dengan cara observasi. Dalam penelitian lapangan penulis terlibat secara langsung dengan narasumber ataupun partisipan. Penelitian ini perlu memahami suatu kondisi, suasana dan situasi hidup narasumber ataupun masyarakat yang akan diteliti.<sup>50</sup>

Dengan adanya penelitian lapangan dimana penulis dapat mengetahui kondisi secara langsung mengenai permasalahan Analisis

---

<sup>49</sup> Prof. Dr. Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hlm, 2-5.

<sup>50</sup> Prof. Dr. Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm, 9.

Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di Atas Lahan Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah.

## **B. Waktu dan Tempat**

Dalam penelitian penulis mengamati secara langsung, mendokumentasikan dan melakukan wawancara terhadap kontraktor, pemilik tanah dan karyawan yang terlibat dalam Akad Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan Di Atas Lahan Sengketa pada tanggal 18 Desember 2022 sampai 23 Januari 2023 sedangkan lokasi penelitian berada di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah. Penulis melakukan penelitian di lokasi tersebut karena adanya ketidaksinambungan dan keganjalan pada pelaksanaan kerja sama pembangunan klaster perumahan yang ada di Kota Muara Teweh-Barito Utara-Kalimantan Tengah, dimana adanya ketidakjelasan status dalam lahan yang menjadi objek akad kerja sama tersebut.

## **C. Sumber Data**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua macam sumber data untuk menganalisis permasalahan yang saat ini peneliti teliti, sumber data yang diperlukan diantaranya:

### **a. Sumber Data Primer**

Sumber data primer adalah sumber data utama yang dipergunakan dalam penelitian. Sumber data primer yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara di lapangan. Pada saat

melakukan observasi peneliti mengamati adanya tanah dan bangunan yang mangkrak, tidak adanya lagi aktivitas pembangunan ruko dan rumah yang sudah mulai berjalan.

Data yang diperoleh dari individu atau perorangan sebagai sumber pertama seperti wawancara atau pengisian kuesioner.<sup>51</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan kontraktor, pemilik tanah serta karyawan yang menjadi pelaku dan saksi dalam akad kerja sama pembangunan pada klaster perumahan yang ada di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data pendukung dimana peneliti melakukan penelitian secara tidak langsung dengan bahan penelitian yang diperoleh dari beberapa referensi buku-buku, artikel, jurnal, hasil skripsi dan penelitian terdahulu serta sumber bacaan lain yang dapat dijadikan sebagai bahan rujukan penelitian ini. Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap apabila data utama kurang memadai sebagai sumber data primer atau utama.

---

<sup>51</sup> Husen Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 42.

## D. Metode Pengumpulan Data

### a. Observasi

Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat terhadap hasil penelitian suatu keadaan atau situasi dari objek penelitian.<sup>52</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi secara langsung ke lokasi penelitian pada klaster perumahan yang ada di Kota Muara Teweh, Barito Utara, Kalimantan Tengah. Adapun langkah-langkah observasi dalam penelitian diantaranya:

1. Peneliti dapat melakukan pendekatan terhadap narasumber guna persiapan lapangan untuk memperlancar dan memudahkan dalam proses pengumpulan data.
2. Mencatat hal-hal penting pada saat pengamatan. Hal ini berfungsi untuk mendapatkan gambaran secara umum terkait pembangunan klaster perumahan.
3. Dan yang terakhir adalah mendiskusikan hasil observasi dengan narasumber pada saat pengamatan langsung ke lapang untuk mencapai data yang akurat.

### b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara *interview* yang dilakukan dengan cara komunikasi dua arah untuk mendapatkan suatu informasi terkait sumber data dalam

---

<sup>52</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 26.



penelitian. Dari wawancara peneliti mendapatkan informasi secara rinci dari informan, baik berupa peristiwa kejadian, kegiatan selama dilapangan, maupun pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut. Adapun Langkah-langkah yang dilakukan pada saat wawancara, diantaranya yaitu:

1. Menyusun panduan wawancara agar tetap terfokus dengan penggalan data dan pokok permasalahan.
2. Menentukan para pihak yang akan diwawancarai sebagai informan dalam penggalan data pokok permasalahan.
3. Membuat jadwal serta menentukan waktu dan tempat wawancara.

Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara secara langsung terhadap para pihak yang terlibat dalam kerja sama pada pembangunan klaster perumahan di kota Muara Teweh, Barito Utara, Kalimantan Tengah, diantaranya yaitu:

- Bapak S selaku Direktur pada PT. Jaya Bersama
- Bapak J selaku komisaris PT. Jaya Bersama
- Ibu M selaku pemilik tanah dan pihak yang terlibat dalam akad kerja sama pembangunan klaster perumahan
- Ibu L selaku anak dari Ibu M
- Bapak E selaku mandor dari pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang terletak di Kota Muara Teweh.

c. Dokumentasi

Dokumentasi data yang digunakan untuk melengkapi data primer dan sekunder yang sifatnya sebagai data pendukung. Dokumentasi dapat berupa surat-surat pribadi atau resmi, data-data tulisan, foto ataupun video, arsip, dan data relevan yang lainnya.

**E. Teknik Analisi Data**

Dalam analisis data penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif dapat berupa penggambaran dari data-data yang peneliti *interpretasi* dalam memahami permasalahan lebih dalam lagi.<sup>53</sup> Data yang diperoleh peneliti dianalisis berdasarkan klasifikasi masalah penelitian. Kemudian data disusun secara sistematis dan dihubungkan dengan kontrak kerja sama, setelah dianalisis dapat dijadikan sebagai dasar penarikan kesimpulan secara spesifik, transparan dan berwawasan, sehingga dapat lebih mudah dipahami orang lain.

---

<sup>53</sup> Prof. Dr. Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. PT. Gramedia Widiasarana, 2010), hlm, 7.

**BAB IV**

**ANALISIS AKAD KERJA SAMA PEMBANGUNAN KLASTER  
PERUMAHAN DI ATAS LAHAN SENGKETA DI KOTA MUARA TEWEH-  
BARITO UTARA-KALIMANTAN TENGAH**

**A. Gambaran Umum Klaster Perumahan**

Klaster perumahan merupakan objek penelitian ini yang berada di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah. Penulis memilih objek tersebut sebagai bahan penelitian karena adanya permasalahan dalam akad kerja sama pembangunan klaster perumahan dengan hukum ekonomi syariah. Pembangunan klaster perumahan ini beralamatkan di Kota Muara Teweh di Jalan Lingkar kota Kelurahan Lanjar RT.28.

Klaster perumahan Puri Gading merupakan salah satu klaster perumahan yang dikelola oleh PT. Jaya Bersama yang di Pimpin oleh Bapak S dan Bapak J selaku komisaris dimana mereka merupakan salah satu informan dalam penelitian yang penulis tulis. Dimana dalam pelaksanaan pembangunan Klaster Perumahan memiliki delapan karyawan dan empat puluh tenaga kontruksi atau tukang bangunan.

Letak klaster perumahan berada di Lingkar kota Muara Teweh berdekatan dengan pusat kota, dimana letak lokasi klaster perumahan yang strategis. Sehingga banyak Masyarakat yang tertarik membeli hunian nyaman di klaster perumahan Puri Gading. Bahkan tidak hanya masyarakat

lokal yang membeli klaster perumahan tersebut, banyak masyarakat luar yang sengaja membeli untuk investasi properti jangka panjang.

Kerja sama pembangunan sebuah klaster perumahan yang ada di kota Muara Teweh ini akan berlangsung kurang lebih selama dua tahun. Dengan rencana pembangunan ruko dan perumahan tipe 56 di tanah seluas 60.200 M<sup>2</sup> yang diberi nama klaster perumahan Puri Gading. Dalam perjanjian kerja sama tersebut dijelaskan bahwa pembagian keuntungan dihitung dari jumlah bangunan yang terjual per-unitnya dan kerugian ditanggung bersama.

#### **B. Praktik Kerja Sama Pembangunan Klaster Perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah**

Kegiatan muamalah seiring dengan perkembangan zaman selalu mengalami kemajuan yang besar bagi pelaku muamalah. Dapat ditunjukkan dengan perkembangan kehidupan masyarakat dalam melakukan akad kerja sama. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan muamalah yang mana adanya ketidaksesuaian pada teori dan penerapan akad kerja sama pada saat di lapangan sesuai dengan kaidah-kaidah fikih yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan beberapa informan yang terlibat pada kerja sama pembangunan klaster perumahan yang ada di Kota Muara Teweh, maka diperoleh hasil wawancara dengan Bapak S selaku Direktur pada PT. Jaya Bersama, Bapak J selaku komisaris PT. Jaya Bersama, Ibu M selaku pemilik tanah dan pihak yang terlibat dalam

akad kerja sama pembangunan klaster perumahan, Ibu L selaku anak dari Ibu M dan Bapak E selaku mandor dari pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang terletak di Kota Muara Teweh.

Dari hasil penelitian penulis, ada lima orang yang menjadi narasumber dalam wawancara yang peneliti lakukan, diantaranya yaitu: Wawancara dilakukan dengan Bapak S (46) adalah Direktur dari PT. Jaya Bersama yang mengelola pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang terletak di Lingkar Kota, Muara Teweh. Bahwa alasan utama pembanguna klaster perumahan Puri Gading adalah untuk mengembangkan Kota Muara Teweh yang maju dan berkembang dengan pembangunan kota yang terstruktur, rapih dan bersih. Namun, untuk menjalankan suatu proyek yang cukup besar maka perlu adanya kerja sama guna memperluas jaringan dan mengembangkan usaha secara maksimal. Dalam hal ini, maka kontraktor perlu adanya kerja sama untuk mengembangkan usahanya tersebut.<sup>54</sup>

Wawancara dengan Ibu M (58) selaku pemilik tanah yang di gunakan untuk membangun klaster perumahan Puri Gading. Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti bahwasannya beliau sepakat menjalin kerja sama usaha dengan kontraktor untuk mencari keuntungan dengan bermodalkan tanah seluas 60.200 M<sup>2</sup>. Dalam hal lain, Ibu M juga

---

<sup>54</sup> Bapak S, Wawancara dengan Kontraktor Klaster Perumahan yang berdomisili Wilayah Bandung 18 Desember 2022, Pukul 15.30 WIB.

memiliki usaha perkebunan karet yang mana hasil karetinya dikirim keluar pulau Kalimantan.<sup>55</sup>

Wawancara dengan Bapak J (42) selaku komisaris dari PT. Jaya Bersama. Dalam hal ini beliau menjelaskan adanya akad kerja sama antara PT. Jaya Bersama yang mana di pimpin oleh Bapak S selaku direktur yang melakukan kerja sama dengan Ibu M dalam bidang kontruksi bangunan. Bapak J memberikan informasi bahwa dalam akad kerja sama pembangunan klaster perumahan Puri Gading antara Bapak S selaku direktur PT. Jaya Bersama dengan Ibu M pemilik tanah seluas 60.200 M<sup>2</sup>, dimana mereka melakukan kerja sama dengan modal yang berbeda. Bapak S selaku kontraktor bermodalan uang, bila di hitung dari setiap Unit perumahan yang sudah di buat terhitung dengan rencana anggaran biaya (RAB) pembangunan rumah type 56 senilai Rp. 141.445.000 sebanyak 13 unit jika di total nilai pekerjaan Rp. 1.838.785.000 dan ruko 2 lantai senilai Rp. 478.345.000 sebanyak 8 unit jika di total nilai pekerjaan Rp. 3.826.760.000.

Dalam surat perjanjian yang tertera dan sudah disepakati antar kedua belah pihak serta ditandatangani di depan saksi, bahwasanya dalam kesepakatan akad kerja sama antara kontraktor dan pemilik tanah, jika setiap unit rumah atau ruko yang laku terjual, maka barulah kontraktor membagi hasil penjualan unit yang terjual dengan ketentuan kontraktor akan menghitung luas bidang tanah yang terpakai dalam pembangunan. Dimana

---

<sup>55</sup> Ibu M, Wawancara dengan pemilik tanah yang berdomisili di Wilayah Banjar 5 Mei 2022, Pukul 09.00 WITA

pembagian hasilnya diukur dengan patok 1 sampai dengan IV dari kayu ulin dengan luas tanah 158 M<sup>2</sup>. Jadi pembagian hasil laba dari penjualan rumah senilai Rp. 141.445.000 dengan jumlah total laba untuk ibu M per luas tanah 158 m<sup>2</sup> senilai Rp. 35.000.000 dan hasil laba yang diperoleh oleh kontraktor dengan biaya pembangunan material dan tenaga Rp. 80.000.000, biaya operasional Rp. 4.000.000 dengan hasil laba bersihnya senilai Rp. 22.000.000. Kemudian untuk keuntungan yang diperoleh dari penjualan ruko seluas 183 M<sup>2</sup> senilai Rp. 478.345.000 keuntungan yang diperoleh ibu M senilai Rp. 80.000.000 dan kontraktor mendapat laba bersih 25% dari penjualan.

Menurut informan sesuai dengan peta pendaftaran: 50.1-17.186-11-8 disebutkan bahwa kontraktor dalam surat ukur memecah bidang tanah pekarangan dengan patok I sampai dengan patok IV dari kayu ulin dengan luas tanah 158 M<sup>2</sup> dan berdasarkan hasil wawancara dengan informan sudah ada 9 unit rumah type 56 dan 3 ruko yang sudah terjual.<sup>56</sup>

Namun dalam proses pelaksanaan kerjasama terdapat kejanggalan, yaitu objek tanah yang digunakan dalam pelaksanaan kerjasama masih berstatus hak milik mantan suami ibu M yang tertera dalam sertifikat tanah. Menurut informasi dari bapak J bahwa tanah tersebut sudah dihibahkan kepada enam anaknya, namun baru disampaikan secara lisan.

---

<sup>56</sup> Bapak J, Wawancara dengan Komisaris Klaster Perumahan yang berdomisili Wilayah Bandung 19 Desember 2022, Pukul 20.00 WIB

Kontrak perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan di saksikan para saksi pun masih belum kuat secara hukum karena hanya ada hitam diatas putih tanpa adanya pencatatan secara tertulis oleh notaris. Sehingga mantan suami ibu M selaku pemilik tanah sesuai dengan atas nama yang tertera pada sertifikat tanah tersebut merasa masih memiliki hak atas tanah yang sudah dibangun klaster perumahan Puri Gading yang telah disepakati sebelumnya adanya kongsi kerja sama antara bapak S dan ibu M. Lalu, karena adanya rasa memiliki tanah tersebut maka mantan suami dari ibu M membatalkan kerja sama tersebut secara sepihak.<sup>57</sup>

Wawancara dengan Ibu L (32) selaku anak dari Ibu M yang memberikan informasi bahwasannya memang betul tanah tersebut sudah di hibahkan pada ke enam anak dari Ibu M dan mantan suaminya. Hibah ini tidak tertulis secara resmi dan belum ada akta pemindahan tanah atas nama anak-anaknya. Bapak SM selaku mantan suami Ibu M, meminta pembatalan kontrak kerjasama karena tidak terima dengan adanya kerja sama dalam pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang sudah disepakati oleh Bapak S selaku kontraktor dalam hal ini dan Ibu M selaku pihak yang terlibat dalam akad kerja sama ini. Ibu L dan bapak SM merasa di khianati dan di curangi oleh Ibu M, sehingga bapak SM menganggap memiliki hak untuk membatalkan kerja sama pembangunan klaster perumahan yang sudah berjalan diatas tanah 60.200 M<sup>2</sup> dengan atas nama Bapak SM selaku mantan

---

<sup>57</sup> Bapak J, Wawancara dengan Komisaris Klaster Perumahan yang berdomisili Wilayah Bandung 19 Desember 2022, Pukul 20.00 WIB.



suami Ibu M, karena hal tersebut maka kontrak perjanjian kerja sama antara bapak S dan ibu M dibatalkan secara sepihak.<sup>58</sup>

Dalam pelaksanaannya adanya ketidak sesuaian dalam akad kerja sama yang sudah disepakati bersama dalam kontrak perjanjian. Adanya ketidak tanggung jawaban yang dilakukan oleh Ibu M dimana kerugian hanya ditanggung oleh Bapak S selaku direktur dari PT. Jaya Bersama. Dari hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa adanya ketidak terbukaan Ibu M terkait status kepemilikan tanah dan keuntungan hanya didapat oleh salah satu pihak saja. Kerugian dialami oleh Bapak S dimana masih tersisa 4 unit rumah dan 5 unit ruko yang belum terjual karena harus di hentikan secara paksa oleh mantan suami dari Ibu M. menurut informasi yang di dapatkan dari Bapak S dimana pihak PT. Jaya Bersama yang dinaungi oleh Bapak S mengalami kesulitan dalam memproses pengambilan atas hak yang dimiliki oleh PT. Jaya Bersama, karena di Kota Muara Teweh, Kalimantan Tengah masih sangat kental akan hukum adat, dimana penghuni asli adalah penguasa, masih adanya hukum rimba, siapa yang kuat dia yang berkuasa. Nyawalah yang menjadi taruhannya.

Wawancara dengan Bapak E (48) selaku mandor dalam pembangunan klaster perumahan Puri Gading, menurut informasi yang di dapatkan dari Bapak E, beliau menuturkan bahwa dampak dari pembatal sepihak dari pemilik tanah yaitu Bapak SM maka pembangunan terpaksa

---

<sup>58</sup> Ibu L, Wawancara dengan anak Ibu M yang berdomisili di Wilayah Banjar 7 Mei 2022, Pukul 19.00 WITA

dihentikan. Banyak pekerja seperti tukang dan kuli sekitar 28 orang dipulangkan, ini merupakan dampak dari pemberhentian proyek.<sup>59</sup>

### **C. Praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh, Kabupaten Barito Utara, Kalimantan Tengah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**

Kegiatan dalam bermuamalah khususnya pada kerja sama pembangunan klaster perumahan sudah banyak dilakukan dalam masyarakat. Bahwasannya kerja sama yang dilakukan masyarakat saat ini dalam menjalankan usahanya diharapkan sesuai dengan ketentuan dan syariat Islam. Dalam melakukan kegiatan bermuamalah khususnya pada saat melakukan akad kerja sama atau dalam hal ini dapat disebut *syirkah*, maka perlu adanya landasan hukum islam guna mendapatkan status hukum yang sesuai dan tepat. Adanya aturan dalam menjalankan setiap kegiatan muamalah untuk menghindari pelanggaran ketentuan dari *syara*'.

*syirkah* dapat diartikan sebagai suatu kerja sama antara dua orang yang saling berserikat dalam sebuah usaha dimana keuntungan dan kerugiannya ditanggung secara bersama. Dalam hal ini adalah kerja sama pada pembangunan klaster perumahan antara kontraktor dan pemilik tanah, dimana seiring berjalannya waktu adanya kejanggalan dalam pelaksanaan kerja sama tersebut.

---

<sup>59</sup> Bapak E, Wawancara dengan Mandor yang berdomisili di Wilayah Pucang 8 Oktober 2023, Pukul 13.00 WIB

Dijelaskan dalam al-Qur'an terkait dengan dasar hukum dalam akad bermuamalah, sebagaimana yang diterangkan pada surah al-Māidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُهُ ءَلَا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي  
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

”Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan keburukan ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah), sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia kehendaki.”<sup>60</sup>

Setelah penulis melakukan penelitian pada kerja sama pembangunan klaster perumahan antara Bapak S dan Ibu M dengan sumber data yang sudah diperoleh, maka perlu adanya analisis-analisis secara spesifik dan mendalam untuk mendapatkan hasil penelitian yang akurat dan berkaitan dengan perspektif hukum ekonomis syariah guna mengambil *istinbat* hukum yang jelas. Analisis terhadap kerja sama tersebut diantaranya :

#### 1. Analisis Pelaksanaan Kerja sama (*syirkah*)

##### a. *Aqidain*

*Aqidain* (dua orang yang berserikat melakukan perjanjian *syirkah*), yaitu kedua belah pihak yang melakukan akad kerja sama dan transaksi, dimana dalam hal ini adalah bapak S selaku pengembang dan kontraktor dari klaster perumahan Puri Gading dan ibu M selaku pemilik tanah yang melakukan kerja sama di klaster perumahan Puri Gading di Kota Muara Teweh. Pemodal diberi

<sup>60</sup> Tim penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 106.

diberikan kekuasaan dalam mengelola sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati antara kedua belah pihak yang saling berserikat.

Tidak sah suatu akad *syirkah* jika tidak adanya kedua belah pihak yang saling berinteraksi dengan syarat yaitu akil, baligh, dan pandai serta memiliki kompetensi, kemampuan dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan.<sup>61</sup> Secara hukum kerja sama dalam hal ini sudah memenuhi syarat dari subjek berakad, dapat bertindak sempurna dan dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum. Merujuk pada pertanyaan maka dalam hal ini akad kerja sama tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum islam, adanya kemauan dan ridho tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dari hasil wawancara yang dilakukan pada saat penelitian dengan informan bahwasannya mereka telah melaukan akad kerja sama sesuai dengan hasil musyawarah yang telah mereka sepakati. Akad kerja sama yang dilakukan adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang berserikat, dimana mereka mengeluarkan modal yang berbeda, Bapak S sebagai kontraktor menggunakan modal berupa jasa kontraktor dan pelaksanaan pembangunan pada klaster perumahan Puri Gading, sedangkan Ibu M menggunakan objek tanah

---

<sup>61</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 172.

sebagai modal dalam kerja sama pembangunan klaster perumahan Puri Gading.

Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan bapak J dimana beliau menjelaskan bahwasannya dalam kerja sama pembangunan klaster perumahan ini sudah disepakati dari awal dalam pembagian hasil atau keuntungan, jika setiap unit rumah atau ruko yang telah laku terjual maka berulah kontraktor membagi hasil penjualan unit yang telah terjual dengan ketentuan kontraktor menghitung luas bidang tanah yang terpakai dalam pembangunan.

Dalam wawancara yang dilakukan peneliti pada tanggal 19 Desember 2022 memperoleh informasi bahwasannya dalam pelaksanaan pembangunan klaster perumahan Puri Gading, tanah yang digunakan sebagai objek dalam kerja sama merupakan tanah sengketa antara ibu M dan bapak SM. Dimana diketahui tanah tersebut merupakan tanah yang sudah dihibahkan pada ke enam anaknya. Ketika mereka bercerai, namun sertifikat tersebut masih dalam atas nama mantan suami ibu M.

Dengan demikian adanya unsur *gharar* dan ketidakterbukaan atas status tanah yang menjadi objek modal dalam kerja sama tersebut. Sehingga adanya ketidaksesuaian dalam kerja sama yang sudah disepakati. Demikian ayat yang menegaskan dalam surah Ibrahim ayat 4 yaitu :

وَمَا أَرْسَلْنَا مِنْ رَّسُولٍ إِلَّا بِلِسَانٍ قَوْمِهِ لِيُبَيِّنَ لَهُمْ ۖ فَيُضِلُّ اللَّهُ مَنْ يَشَاءُ وَيَهْدِي مَنْ يَشَاءُ ۚ وَهُوَ الْعَزِيزُ الْحَكِيمُ

“Dan kami tidak mengutus seorang rasul pun, melainkan dengan bahasa kaumnya, agar dia dapat memberikan penjelasan kepada mereka. Maka Allah menyesatkan siapa yang Dia kehendaki, dan memberikan petunjuk kepada siapa yang Dia kehendaki. Dia yang mahaperkasa, Mahabijaksana.”<sup>62</sup>

Kaitannya dengan kerja sama pembangunan klaster perumahan Puri Gading adalah adanya ketidak pastian status objek akad yang berstatus sengketa antara ibu M dan bapak SM. Alhasil, proses kerja sama tidak sesuai dengan kesepakatan diawal, sehingga akad kerja sama dibatalkan secara sepihak yang mengakibatkan kerugian oleh salah satu pihak.

b. *Ijāb dan qabūl (siġhat)*

*Syirkah* tidak memiliki syarat khusus dalam kontrak, namun perlu adanya ucapan atau ungkapan yang mengarah pada tujuan.<sup>63</sup> Setelah adanya kesepakatan antar kedua belah pihak secara lisan maka perlu adanya kontrak tertulis antara pihak yang berkepentingan, dalam hal ini perlu adanya notaris untuk membantu dalam pencatatan isi perjanjian kerja sama di hadapan para saksi agar perjanjian kuat dimata hukum.

Dari hasil wawancara penulis dengan informan pada saat penelitian, dapat dilihat bahwasannya para pihak sudah melakukan

<sup>62</sup> Tim penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 255.

<sup>63</sup> Dr. Siah Khosyi'ah, M.Ag, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), hlm. 210.

*ijāb* dan *qabūl* dengan baik dan sudah memenuhi syarat dari adanya akad menurut hukum islam. Namun dalam hal ini adanya kelalaian dari kedua belah pihak yang melakukan akad, dimana dalam kontrak perjanjian seperti yang sudah dijelaskan oleh bapak J bahwasannya dalam kontrak tidak dilibatkannya pencatatan oleh notaris sehingga dapat dilihat lemah dimata hukum.

c. *Ma'qūd 'alaih*

*Ma'qūd 'alaih* merupakan objek berserikat atau dapat disebut juga sebagai modal pokok dalam *syirkah* yang berupa modal *mitsli*, modal haruslah terkumpul sebelum terjadinya suatu akad dan adanya kesamaan dalam jenis dan sifatnya jika modal atau objek tersebut bercampur maka tidak dapat dibedakan.<sup>64</sup>

Dengan demikian para ulama mensyaratkan beberapa syarat yang digunakan dalam objek akad, diantaranya :

1. Objek benda berupa barang atau benda yang dapat diserahkan dan dimanfaatkan.
2. Objek akad diketahui dengan jelas keberadaan dan statusnya sehingga tidak timbul sengketa, adanya unsur ketidakjelasan dalam objek yang digunakan dalam kerja sama dapat persengketaan yang mengakibatkan batalnya suatu akad,

---

<sup>64</sup> Nur Wahid, *HUKUM PERIKATAN ISLAM DI INDONESIA Kajian Teori dan Penerapannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 172.

3. Objek akad tidak melenceng dari hukum dan dapat digunakan untuk melakukan transaksi.
4. Syarat sah akad adalah milik yang sempurna.

Dalam kerja sama yang dilakukan pada pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang terletak di Lingkar Kota Muara Teweh ada kejanggalan terkait status objek yang digunakan dalam kerja sama, ketidakjelasan tanah yang digunakan sebagai objek kerja sama ini yang menimbulkan sengketa. Sehingga akad kerja sama tersebut menjadi *maukuf*, sebab *kemaukufan* akad karena tidak adanya kewenangan yang cukup atas objek yang digunakan dalam berakad dan tidak adanya kepemilikan yang sempurna pada objek tersebut. Dalam hal ini ibu M tidak memiliki kewenangan atas tanah sepenuhnya yang dijadikan objek saat akad kerja sama dengan bapak S dikarenakan sebagian tanah tersebut masih milik bapak SM. Status tanah yang dijadikan sebagai objek kerjasama masih menjadi hak milik bapak SM yang terbukti pada sertifikat tanah. Kemudian tanah tersebut sudah dihibahkan kepada enam anaknya, ibu M melaksanakan kerjasama dengan objek tanah tersebut atas nama pribadi tanpa sepengetahuan bapak SM dan anak-anaknya.

Ketidakjelasan status tanah ini yang mengakibatkan objek akad menjadi tanah sengketa. Dimana bapak S merasa dicurangi atas hal tersebut, karena tidak ada keterbukaan diawal akad terkait status dari tanah tersebut. Sehingga mengakibatkan batalnya suatu akad karena



adanya sengketa pada salah satu objek akad yang menjadi modal dalam kerja sama pembangunan klaster perumahan.

d. Pengelolaan klaster perumahan

1. Modal dalam Pembangunan Klaster Perumahan

Dalam menjalankan kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut tidak berbeda jauh dengan jenis usaha yang lainnya. Dimana kerja sama pembangunan klaster perumahan yang dilakukan perlu adanya kesepakatan terlebih dahulu antar kedua belah pihak untuk mengetahui besaran modal yang dikeluarkan dari masing-masing pihak yang saling berserikat. Sehingga baik keuntungan dan kerugian menjadi tanggungjawab bersama.

Dari segi modal yang sudah disepakati diawal bahwasannya mereka mengeluarkan modal dalam bentuk yang berbeda. Dimana bapak S sebagai kontraktor dalam artian disini sebagai pengembang yang mengeluarkan dana modalnya berupa materi, pekerja hingga konstruksi bangunan berdiri ditanah milik ibu M yang mana disini merupakan pemilik tanah yang pada saat itu berperan sebagai pihak yang andil dalam akad kerja sama.

Untuk memenuhi adanya syarat modal ada tiga syarat yang harus dipenuhi pada modal ini :

1. Modal yang digunakan dalam berakad harus sama jenis dan nilainya, bisa juga dalam bentuk *asset*, seperti barang, tanah, properti dan yang lainnya. Dalam hal ini modal yang digunakan

oleh para pihak dalam melakukan kerja sama berupa bentuk tunai dari pengembang untuk dana pelaksanaan klaster perumahan dan tanah yang digunakan dalam pendirian bangunan.

2. Modal harus digunakan untuk keperluan bersama dengan jumlah yang harus sama juga. Tidak boleh ada penjaminan modal.
3. Modal bersifat kontan dan tunai tidak boleh digunakan untuk membiayai proyek yang dilarang *syariah* dan modal juga tidak boleh dihutangkan.<sup>65</sup>

Dalam kerja sama pembangunan klaster perumahan oleh para pihak yang berserikat, dimana dalam hal ini mereka mengeluarkan modal yang berbeda dengan kesepakatan diawal yang sudah mereka lakukan tanpa adanya dorongan ataupun paksaan dari pihak lain. Maka merujuk dari pertanyaan terkait kerja sama tersebut jika dianalisis dari segi modal, ketentuan tersebut sudah jelas dengan syarat dari *syirkah 'inan*. Di dalam KHES pada Pasal 136 menyebutkan bahwa “Kerja sama dapat dilakukan antara dua pihak pemilik modal atau lebih untuk melakukan usaha bersama dengan jumlah modal yang tidak sama. Masing-masing pihak berpartisipasi dalam Perusahaan, dan keuntungan atau kerugian

---

<sup>65</sup> Qomarul Huda, M.Ag, *Fiqh Muamalah* (Jogyakarta: Teras, 2011), hlm.104-105.

dibagi sama atas dasar proporsi modal.” dan pada Pasal 173 juga menyebutkan bahwa “*syirkah ‘inan* dapat dilakukan dalam bentuk kerja sama modal sekaligus kerja sama keahlian dan atau kerja”.

## 2. Sistem kerja dalam Pembangunan Klaster Perumahan

Dari hasil wawancara yang sudah penulis lakukan dengan para pihak yang bersangkutan, mereka melakukan kesepakatan terlebih dahulu untuk sistem kerja sama yang telah mereka sepakati. Dalam hal ini para pihak yang saling berseikat memiliki porsi kerja yang berbeda, karena dalam *syirkah* porsi kerja yang sama bukanlah syarat dari dasar pelaksanaan kerja sama. Dalam hal ini seorang mitra boleh memiliki porsi kerja yang lebih banyak. Namun, kedudukan dalam porsi kerja haruslah dijelaskan pada kontrak.

Untuk sistem yang digunakan pada kerja sama pembangunan klaster perumahan yang terletak di Kota Muara Teweh, bapak S dan Tim dari PT. Jaya Bersama memiliki porsi kerja yang lebih banyak dibandingkan dengan ibu M selaku pemilik tanah. Dimana bapak S selaku direktur dari PT. Jaya Bersama memiliki 8 karyawan dan 40 tenaga konstruksi dengan modal total keseluruhan pembangunan yang dikeluarkan oleh bapak S senilai Rp. 5.664.545.000,-00 dari total keseluruhan pembangunan 13 unit rumah type 56 dan 8 unit ruko 2 lantai. Satu unit rumah type 56 senilai Rp. 141.445.000,-00 dan ruko 2 lantai senilai Rp. 478.345.000,-00 per unitnya. Ibu M dalam hal ini hanya sebagai pemilik tanah untuk pembangunan

klaster perumahan Puri Gading. Dimana hasil penjualan rumah akan dibagi sesuai dengan proporsi kerja yang telah disepakati dalam kontrak.

### 3. Keuntungan dan kerugian dalam Pembangunan Klater Perumahan

Dari hasil wawancara yang sudah penulis lakukan, keuntungan yang diperoleh sudah ada 9 unit dan 3 ruko yang terjual. Dimana pembagian hasilnya diukur dengan patok 1 sampai dengan IV dari kayu ulin dengan luas tanah 158 M<sup>2</sup>. Jadi pembagian hasil laba dari penjualan rumah senilai Rp. 141.445.000 dengan jumlah total laba untuk ibu M per luas tanah 158 m<sup>2</sup> senilai Rp. 35.000.000 dan hasil laba yang diperoleh oleh kontraktor dengan biaya pembangunan material dan tenaga Rp. 80.000.000, biaya operasional Rp. 4.000.000 dengan hasil laba bersihnya senilai Rp. 22.000.000. Kemudian untuk keuntungan yang diperoleh dari penjualan ruko seluas 183 M<sup>2</sup> senilai Rp. 478.345.000 keuntungan yang diperoleh ibu M senilai Rp. 80.000.000 dan kontraktor mendapat laba bersih 25% dari penjualan.

Pada KHES Pasal 177 ayat 1 menyebutkan bahwa “Nilai kerugian dan kerusakan yang terjadi bukan karena kelalaian para pihak dalam *syirkah al-‘inan*, wajib ditanggung secara proporsional.” Dalam hal ini adanya sengketa tanah yang menjadi objek *syirkah* dalam kerja sama pembangunan klaster perumahan, sehingga adanya kerugian yang dialami oleh salah satu pihak,

dimana dari hasil observasi dan wawancara yang telah dilakukan penulis, bapak S sudah membangun 13 unit rumah type 56 dan 8 unit ruko 2 lantai, ada 9 unit rumah dan 3 ruko yang sudah terjual. Maka tersisa 4 unit rumah dan 5 ruko yang belum terjual. Karena adanya sengketa pada tanah dimana tanag tersebut masih atas nama dari mantan suami ibu M dan sudah dihibahkan pada ke enam anaknya sehingga bangunin tersebut terbengkalai.

Dalam agama tidak dijelaskan secara langsung bagaimana kadar ketentuan dalam pembagian keuntungan dan kerugian. Namun dalam hal ini keuntungan dan kerugian dihitung berdasarkan proporsional berdasarkan besaran modal yang sudah ditentukan atas kesepakatan diawal akad kerja sama. Hal ini merupakan salah satu prinsip yang harus ditanamkan dalam berakad agar saling rela dan tidak merugikan pihak manapun. Demikian dijelaskan pada ayat al-Qur'an dalam Surah al-Hujurat Ayat 9 yaitu :

وَإِن طَآئِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا ۚ فَإِن بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقْتُلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ ۚ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا ۚ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

“Dan apabila ada dua golongan orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika berbuat dzolim terhadap (golongan) yang lain maka perangilah (golongan) yang berbuat dzolim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.”<sup>66</sup>

<sup>66</sup> Tim penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2015), hlm. 516.

Berdasarkan ayat yang menjelaskan bahwasannya keterbukaan dan keadilan dalam berserikat haruslah menjadi prinsip antar kedua belah pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau adanya perselisihan antar kedua belah pihak maka bermusyawarahlah untuk mencapai kesepakatan damai. Yang penulis dapat pahami bahwa adanya kerugian yang dialami oleh salah satu pihak karena adanya sengketa pada objek akad.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian, pengamatan dan analisis terkait Akad Kerja sama Usaha Pembangunan Klaster Perumahan di Kota Muara Teweh-Barito Utara-Kalimantan Tengah dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh Kabupaten Barito Utara Kalimantan Tengah yaitu perserikatan antara bapak S dan ibu M dimana adanya kerja sama yang sebelumnya sudah mereka sepakati dalam usaha pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh. Dimana mereka mengeluarkan jumlah modal yang berbeda, keuntungan yang mereka peroleh dibagi sesuai proposional berdasarkan kesepakatan diawal, namun kerugian disini hanya ditanggung oleh salah satu pihak karena adanya sengketa pada objek kerja sama. Modal yang mereka keluarkan digunakan untuk pembangunan klaster perumahan, biaya kontruksi dan biaya oprasional. Dengan sistem kerja, pemilik tanah akan mendapat laba dari setiap penjualan rumah dan ruko dan kontraktor medapat laba 25% dari hasil penjualan rumah dan ruko.
2. Dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh Kabupaten Barito Utara Kalimantan Tengah, bahwa pada syarat-

syarat dalam *Aqidain, Ijāb dan qabūl*, modal dalam kerja sama (*syirkah*), sistem dalam pekerjaan dan pembagian keuntungan sudah memenuhi syarat sesuai dengan *syara'*. Namun pada saat berjalannya kerja sama tersebut adanya keetidaksesuaian terkait dengan *Ma'qūd 'alaih* atau objek akad yang digunakan oleh bapak S dan ibu M pada saat melakukan kerja sama yang telah disepakati diawal pada saat akad kerja sama, bahwa kerja sama pembangunan klaster perumahan di Kota Muara Teweh-Barito Utara-Kalimantan Tengah, secara perspektif Hukum Ekonomi Syariah terdapat ketidaksesuaian yang dilakukan oleh salah satu pihak pemilik tanah. Dimana adanya ketidakterbukaan terkait status dari tanah tersebut. Dalam hal ini tanah yang dimaksud merupakan tanah dengan atas nama mantan suami ibu M, yang menimbulkan sengketa antara ibu M, mantan suami ibu M dan anak-anak ibu M. Seperti yang sudah dijelaskan, tanah tersebut merupakan tanah yang sudah dihibahkan pada anak-anak mereka. Tentunya kerja sama tersebut tidak berjalan dengan lancar tidak sesuai dengan kesepakatan diawal, dimana terjadi perselisihan antara pihak terkait objek tanah yang menimbulkan adanya sengketa. Dalam hal ini maka kerja sama tersebut batal secara hukum, sebab akad menjadi *maukuf* karena tidak adanya kewenangan sepenuhnya atas objek tanah terkait hak dari ibu M dan tidak terpenuhi syarat sah pada objek berserikat (*Ma'qūd 'alaih*) dimana tidak adanya kepemilikan sempurna yang dimiliki oleh ibu M yang melakukan akad kerja sama



dengan bapak S. Dalam hal ini, kerja sama pembangunan klaster perumahan menjadi akad *fudhuli* tidak sah tanpa kewenangan atas kepentingan orang lain tanpa adanya perintah dan dilarang oleh agama islam.

## B. Saran-saran

Berdasarkan dari kesimpulan maka penulis berusaha memberi saran pada para pihak yang berserikat diantaranya sebagai berikut :

1. Hendaknya dalam sebuah kerja sama perlu adanya kontrak yang jelas dan sah berbadan hukum yang ditulis oleh notaris untuk menghindari risiko kerugian yang ditanggung hanya oleh satu pihak yang menyebabkan kerja sama tersebut dilarang oleh agama islam.
2. Harus terapkan prinsip kejujuran dan keterbukaan antar pihak terkait dengan modal dan objek akad menghindari unsur *gharar* dan *tadlis* sebelum terjadi kesepakatan antar kedua belah pihak yang berserikat.
3. Hendaklah menyelesaikan perkara sengketa tanah dengan musyawarah guna menghindari perselisihan antar pihak. Jika dengan musyawarah tidak dapat menyelesaikan perkara sengketa tanah tersebut maka *ishlah* atau mediasi dapat dilakukan untuk mencapai perdamaian. Jika mediasi tidak kunjung mencapai perdamaian maka tujuklah *tahkim* dalam penyelesaian sengketa dengan proses arbitrase untuk mendapatkan keputusan seadil-adilnya, bila mana salah satu pihak tidak berkenan akan putusan tersebut maka pengadilanlah yang akan membantu melaksanakan putusan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, Aziz Dahlan. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve. 2003.
- Al-Fauzah, Syaikh Shalih bin Fauzan. *Ringkasan Fiqih Lengkap*. Jakarta: Darul Falah, 2005.
- Al-Jazair, Abu Bakar Jabir. *Ensiklopedi Muslim Minhajul Muslim*. Jakarta: Darul Falah, 2000.
- Al-Mabsuth*, Al-Sarakhsiy, Juz II.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*.
- Ath Tayyar, Abdullah Bin Muhammad. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Padangan 4 Mazhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanifah. 2014.
- Az-Zuhaili, Wahhab. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5.
- Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1996.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan*, Bekasi: Cipta Bagus Segara. 2015.
- Galdini, Felda Aprianti. "Analisi Putusan Pengadilan Agama Banjarnegara Nomor 0354/Pdt.G/2016/PA.BA. Tentang Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Musyarakah", *skripsi*. IAIN Purwokerto, 2018.  
<https://repository.uinsaizu.ac.id>.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Hasil wawancara dengan Bapak E, selaku Mandor yang berdomisili di Wilayah Pucang 8 Oktober 2023.
- Hasil wawancara dengan Bapak J, selaku Komisaris Klaster Perumahan yang berdomisili Wilayah Bandung 19 Desember 2022.
- Hasil wawancara dengan Bapak S, selaku Kontraktor Klaster Perumahan yang berdomisili di Wilayah Pagetan, 18 Maret 2023.
- Hasil wawancara dengan Ibu L, selaku anak Ibu M yang berdomisili di Wilayah Banjar 7 Mei 2022.

Hasil wawancara dengan Ibu M, selaku Pemilik tanah yang berdomisili di Wilayah Banjar 5 Mei 2022.

Huda, M.Ag, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Huda, Qomarul. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Huda, Qomarul. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.

Juanda. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta, Salma Idea, 2018.

Khosyi'ah, M.Ag, Dr. Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Kurniawan, Rachmat Rizqy, SEI., MM., Ph.D. dan Nadiah Rahma Fitri, "Analisis penerapan akad syirkah pada usaha mikro, kecil, dan menengah", *Jurnal Fiqh Muamalah*, Vol.II, No.2. 2021. <https://osf.oi>.

Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah, dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenada Media. 2012.

Mufid, Mohammad. *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Kajian Ontologi, Epistemologi, dan Aksiologi Akad-Akad Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Kencana. 2021.

Murad, Rusmandi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni. 1999.

Musanna, Khadijatul. "Evektifitas Kerja Sama (Syirkah) Dalam Bentuk Akad MUSAQAH", *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam*, Vol.VII, No.1. 2022. <https://www.syekh Nurjati.ac.id>.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013.

Prasetyo, Ilham. "Akad Kerja Sama Usaha Pemancingan Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus Di Pemancingan Watumas Kelurahan Purwanegara – Purwokerto Utara - Banyumas)", *skripsi*. IAIN Purwokerto, 2020. <https://repository.uinsaizu.ac.id>.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah 13*. Bandung: PT Al-Ma'arif. 1987.

Semara D, Cinde dan Ambar Budhisulistiyawati, "Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Kemitraan (Studi Pada Brownies Cinta Cabang Sragen)". *Jurnal Privat Law*, Vol.VIII, No.2. 2020. <https://journal.uns.ac.id>.

Semiawan, Prof. Dr. Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.

Setiawan, Deny. “Kerja sama (*syirkah*) dalam Ekonomi Islam”. *Jurnal Ekonomi*, Vol. 21, No. 3, 2013, 7.

Shidiq, dan Rahman Ghazali, Ihsan. *Fikih Muamalat*.

Syafe’I, Rachmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2006.

Tim Redaksi. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Bandung: Fokusmedia. 2008.

Umar, Husen. *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.

Wahid, Nur. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2020.



*Lampiran I*

**TRANSKRIP HASIL WAWANCARA**

Nama : Bapak S

Umur : 46 tahun

Keterangan : Direktur PT. Jaya Bersama

Waktu : 18 Desember 2022, Pukul 15.30 WIB

1. Apa tujuan dan alasan pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Bahwa alasan utama pembanguna klaster perumahan Puri Gading adalah untuk mengembangkan Kota Muara Teweh yang maju dan berkembang dengan pembangunan kota yang terstruktur, rapih dan bersih.

2. Bagaimana proses terjadinya kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: untuk menjalankan suatu projek yang cukup besar maka perlu adanya kerja sama guna memperluas jaringan dan mengembangkan usaha secara maksimal. Dalam hal ini, maka kontraktor perlu adanya kerja sama untuk mengembangkan usahanya tersebut.

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Ibu M

Umur : 58 Tahun

Keterangan : Pemilik tanah

Waktu : 5 Mei 2022, Pukul 09.00 WITA

1. Bagaimana proses terjadinya kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti bahwasannya beliau sepakat menjalin kerja sama usaha dengan kontraktor untuk mencari keuntungan

2. Berapa luas tanah yang menjadi objek dalam akad?

Jawab: tanah seluas 60.200 M<sup>2</sup>

3. Bagaimana keberlangsungan kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Dalam pelaksanaannya adanya ketidak sesuaian dalam akad kerja sama yang sudah disepakati bersama dalam kontrak perjanjian. Adanya ketidak tanggung jawaban yang dilakukan oleh Ibu M dimana kerugian hanya ditanggung oleh Bapak S selaku direktur dari PT. Jaya Bersama.

4. Berapa jumlah kerugian yang dialami?

Jawab: Kerugian dialami oleh Bapak S dimana masih tersisa 4 unit rumah dan 5 unit ruko yang belum terjual karena harus di hentikan secara paksa oleh bapak SM.

5. Apakah ada tindak lanjut dari kerja sama tersebut?

Jawab: Pihak PT. Jaya Bersama yang dinaungi oleh Bapak S mengalami kesulitan dalam memproses pengambilan atas hak yang dimiliki oleh PT. Jaya Bersama, karena di Kota Muara Teweh, Kalimantan Tengah masih sangat kental akan hukum adat, dimana penghuni asli adalah penguasa, masih adanya hukum rimba, siapa yang kuat dia yang berkuasa. Nyawalah yang menjadi taruhannya.



## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Bapak J

Umur : 42

Keterangan : Komisaris PT. Jaya Bersama

Waktu : Desember 2022, Pukul 20.00 WIB

1. Bagaimana jalannya akad kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Adanya akad kerja sama antara PT. Jaya Bersama yang mana di pimpin oleh Bapak S selaku direktur yang melakukan kerja sama dengan Ibu M dalam bidang kontruksi bangunan. Dalam akad kerja sama pembangunan klaster perumahan Puri Gading antara Bapak S selaku Direktur PT. Jaya Bersama dengan Ibu M pemilik tanah seluas 60.200 M<sup>2</sup>, dimana mereka melakukan kerja sama dengan modal yang berbeda.

2. Apa isi perjanjian dalam akad kerja sama tersebut?

Jawab: Bapak S selaku kontraktor bermodalan uang, bila di hitung dari setiap Unit perumahan yang sudah di buat terhitung dengan rencana anggaran biaya (RAB) pembangunan rumah type 56 senilai Rp. 141.445.000 sebanyak 13 unit jika di total nilai pekerjaan Rp. 1.838.785.000 dan ruko 2 lantai senilai Rp.478.345.000 sebanyak 8 unit jika di total nilai pekerjaan Rp. 3.826.760.000. Dalam surat perjanjian yang tertera dan sudah disepakati antar kedua belah pihak serta ditandatangani di depan saksi, bahwasanya dalam kesepakatan akad kerja sama antara kontraktor dan pemilik tanah, jika setiap unit rumah atau ruko yang laku terjual, maka barulah kontraktor membagi hasil penjualan unit yang terjual



dengan ketentuan kontraktor akan menghitung luas bidang tanah yang terpakai dalam pembangunan. Dimana pembagian hasilnya diukur dengan patok 1 sampai dengan IV dari kayu ulin dengan luas tanah 158 M<sup>2</sup>.

3. Bagaimana pembagian laba dalam akad kerja sama tersebut?

Jawab: pembagian hasil laba dari penjualan rumah senilai Rp. 141.445.000 dengan jumlah total laba untuk ibu M per luas tanah 158 m<sup>2</sup> senilai Rp. 35.000.000 dan hasil laba yang diperoleh oleh kontraktor dengan biaya pembangunan material dan tenaga Rp. 80.000.000, biaya operasional Rp. 4.000.000 dengan hasil laba bersihnya senilai Rp. 22.000.000. Kemudian untuk keuntungan yang diperoleh dari penjualan ruko seluas 183 M<sup>2</sup> senilai Rp. 478.345.000 keuntungan yang diperoleh ibu M senilai Rp. 80.000.000 dan kontraktor mendapat laba bersih 25% dari penjualan.

4. Bagaimana proses berlangsungnya akad kerja sama tersebut?

Jawab: Dalam proses pelaksanaan kerjasama terdapat kejanggalan, yaitu objek tanah yang digunakan dalam pelaksanaan kerjasama masih berstatus hak milik mantan suami ibu M yaitu bapak SM yang tertera dalam sertifikat tanah. Menurut informasi dari bapak J bahwa tanah tersebut sudah dihibahkan kepada enam anaknya, namun baru disampaikan secara lisan.

5. Bagaimana keberlanjutan akad kerja sama tersebut?

Jawab: karena adanya rasa memiliki tanah tersebut maka bapak SM membatalkan kerja sama tersebut secara sepihak

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Ibu L

Umur : 32 tahun

Keterangan : Anak dari ibu M

Waktu : 19 Desember 2022, Pukul 20.00 WIB.

1. Apakah betul objek akad dalam kerja sama tersebut sudah dihibahkan pada anak dari bapak SM dan ibu M?

Jawab: betul tanah tersebut sudah di hibahkan pada ke enam anak dari Ibu M dan bapak SM

2. Bagaimana status tanah yang sudah dihibahkan tersebut?

Jawab: Hibah ini tidak tertulis secara resmi dan belum ada akta pemindahan tanah atas nama anak-anaknya

3. Bagaimana status akad kerja sama yang menggunakan objek akad berupa tanah tersebut?

Jawab: Bapak SM meminta pembatalan kontrak kerjasama karena tidak terima dengan adanya kerja sama dalam pembangunan klaster perumahan Puri Gading yang sudah disepakati oleh Bapak S selaku kontraktor dalam hal ini dan Ibu M selaku pihak yang terlibat dalam akad kerja sama ini. karena hal tersebut maka kontrak perjanjian kerja sama antara bapak S dan ibu M dibatalkan secara sepihak.

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Nama : Bapak E

Umur : 48 tahun

Keterangan : Mandor

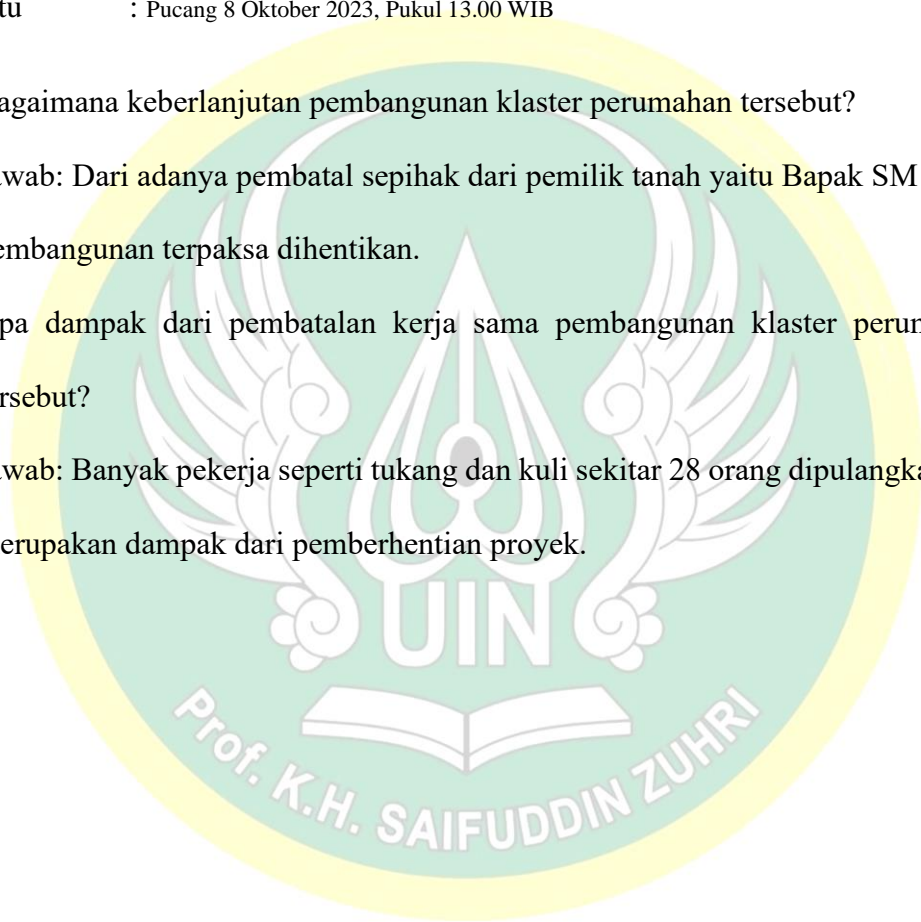
Waktu : Pucang 8 Oktober 2023, Pukul 13.00 WIB

1. Bagaimana keberlanjutan pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Dari adanya pembatal sepihak dari pemilik tanah yaitu Bapak SM maka pembangunan terpaksa dihentikan.

2. Apa dampak dari pembatalan kerja sama pembangunan klaster perumahan tersebut?

Jawab: Banyak pekerja seperti tukang dan kuli sekitar 28 orang dipulangkan, ini merupakan dampak dari pemberhentian proyek.



*Lampiran 2*

**DOKUMENTASI WAWANCARA**



Pagentan 18 Desember 2022, Pukul 15.30 WIB.



Bandung 25 Desember 2022, Pukul 20.00 WIB.



Banjar 5 Mei 2022, Pukul 09.00 WITA



Banjar 7 Mei 2022, Pukul 19.00 WITA



Pucang 8 Oktober 2023, Pukul 13.00 WIB



*Lampiran 3*

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**A. Identitas Diri**

1. Nama Lengkap : Luthfiana Livia Happy
2. NIM : 2017301151
3. Tempat/Tgl. Lahir : Banjarnegara, 1 Januari 2001
4. Alamat : Majasari II, Dusun Pulasari RT.01/RW.01  
Pagentan, Banjarnegara, Jawa Tengah
5. Nama Ayah : Setiyono
6. Nama Ibu : Nur Asiyah

**B. Riwayat Pendidikan**

1. SD : SD Negeri Banjarbaru Utara 8
2. SMP : SMP Mutiara 4 Bandung
3. SMA : MAN 2 Banjarnegara
4. S1 : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

**C. Pengalaman Organisasi**

1. Pengurus HMJ HES IAIN PURWOKERTO 2021
2. Kepala Departemen HMJ HES UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
3. Kepala Departemen GenBI Bidang Pendidikan

Purwokerto, 26 Maret 2024



**Luthfiana Livia Happy**

NIM. 2017301151