

BAB III

KAJIAN TEORITIS TENTANG DEVELOPER PROPERTI DAN KERJA SAMA BAGI HASIL

A. Developer Properti

1. Pengertian Developer Properti

Developer Properti adalah Bisnis legalitas karena seluruh aktivitas developer, mulai dari membeli tanah sampai membangun dan memasarkan proyek, bersinggungan dan peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, peraturan menteri dan peraturan daerah.

Pertanahan dan sertifikat tanah diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya, sertifikat tanah diatur oleh Peraturan pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya, perjanjian dan kontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Selain itu, penjualan properti dan hubungannya dengan perbankan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.¹

Bisnis developer properti adalah bisnis jangka panjang. Banyak tahapan yang harus dilalui seorang developer dalam mengembangkan proyek.²

¹ Asrیمان A. Tanjung, Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017) h. 36

² Asrیمان A. Tanjung, Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti,, h. 37

2. Konsep Developer Properti

Dalam setiap proyek properti yang di kembangkan dengan konsep menjadi developer tanpa modal, selalu ada tiga pihak yang berperan, yaitu:

Pertama adalah pemilik tanah yang setuju tanahnya dijadiakan proyek, walaupun tanahnya tidak dibayar tunai saat proyek akan dimulai. Perannya hanya menyediakan tanah tanpa ada kewajiban melakukan apapun dalam pelaksanaan proyek. Selain itu pemilik tanah juga tidak diharuskan mengeluarkan uang untuk pembiayaan proyek. Sebagai imbalan terhadap kepemilikan tanahnya, dia mendapatkan bagian keuntungan dari laba bersih proyek, selain itu tentu saja dia berhak atas harga tanahnya.

Yang kedua adalah developer yang melaksanakan pembangunan proyek dari awal sampai selesai. Perannya adalah bertanggung jawab terhadap jalannya proyek, mulai dari pengurusan legalitas dan perizinan, perencanaan, sampai pekerjaan pembangunan fisik proyek dan pemasaran. Sebagai pelaksanaan proyek, dia tidak wajib mengeluarkan biaya untuk membiayai proyek. Sama halnya dengan pemilik lahan, dia pun tidak berhak atas laba bersih proyek sebagai imbalan terhadap keahlian mengelola proyek yang dimilikinya.

Dan pihak akhir adalah investor yang membiayai seluruh kebutuhan proyek, mulai dari pengurusan legalitas dan perizinan, perencanaan, pekerjaan persiapan lokasi proyek, sampai

pekerjaan pembangunan fisik proyek dan pemasaran. Tak ketinggalan, investor juga bertanggung jawab pembayaran unit terjual dan uang muka tanah kepada pemilik lahan jika disepakati ada pembayaran unit terjual dan uang muka. Sama dengan pemilik lahan dan developer sebagai imbalan terhadap modal yang disertakannya dalam proyek, dia berhak atas keuntungan proyek.

3. Aspek Dasar Developer Properti

a. Aspek Legalitas

Aspek legalitas sangat penting dalam pelaksanaan sebuah proyek properti karena menjadi titik tolak pelaksanaan proyek. Legalitas yang clean and clear membuat pelaksanaan proyek lancar tanpa kendala. Sebaliknya, legalitas yang bermasalah akan membuat proyek tidak bisa dilanjutkan.

b. Aspek perencanaan

Aspek perencanaan berhubungan dengan desain arsitektur dan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Pedoman dasarnya adalah desain arsitektur harus sesuai dengan sistem konsumen dan tren desain terkini. Sementara perencanaan RAB sangat menentukan kelayakan pengembangan suatu proyek. Apabila salah menyusun RAB, kelangsungan proyek bisa terancam karena pelaksanaan proyek, terutama bagian keuangan, mengacu kepada RAB.

c. Aspek konstruksi

Aspek konstruksi berhubungan dengan pelaksanaan pembangunan fisik proyek, baik pembangunan unit rumah maupun pembangunan sarana dan prasarana proyek.

d. Aspek Finansial

Aspek finansial berhubungan erat dengan RAB yang mencantumkan anggaran untuk setiap pekerjaan. Aspek finansial mencakup biaya perolehan tanah, biaya prasarana dan sarana, biaya konstruksi, biaya overhead, dan lain-lain

e. Aspek Marketing.³

4. Prinsip Kerja sama Lahan antara Pemilik Lahan, Developer, dan Investor

Hal yang perlu diperhatikan dalam kerja sama lahan ini adalah prinsip berkeadilan. Dengan kata lain, pihak yang menanggung risiko paling bersalah yang mendapatkan bagian paling banyak, high risk high return. Pada kenyataannya, investor yang menanggung resiko lebih besar. Saat proyek dimulai, investor yang mengeluarkan biaya. Oleh karena itu, sudah sewajarnya investor mendapatkan bagian paling besar.

Sementara, pemilik lahan bisa dikatakan lebih aman karena keikutsertaannya dalam proyek berbentuk tanah yang tidak hilang fisiknya. Jika ada kegagalan proyek, mungkin saja investor kehilangan uang, sedangkan tanah tetap ada. Lain halnya dengan developer, dia tidak mengalami kerugian secara material

³ Asriman A. Tanjung, Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti, ..., h. 39

sedikit pun karena tidak mengeluarkan uang sama sekali selama pelaksanaan proyek. Tetapi, ada yang lebih berharga yang dipertaruhkan oleh seorang developer pada sebuah proyek, yaitu nama baik dan kredibilitas. Gagalnya sebuah proyek akan mempengaruhi nama baik dan kredibilitas developer.⁴

B. Kerja Sama Bagi Hasil

1. Pengertian dan Dasar Hukum *Mudharabah*

Istilah *mudharabah* berasal dari kata *dharib*, artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang menggerakkan kakinya dalam menjalankan usaha. *Mudharabah* merupakan bahasa Irak, sedangkan bahasa penduduk *hijaz* menyebut dengan istilah *qiardh*.⁵

Zuhaily mengemukakan, *mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak : pihak pertama bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) yang menyediakan seluruh modal, dan pihak kedua sebagai pengelola usaha (*mudharib*). Keuntungan dari akad *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak dan biayanya dalam bentuk presentase (*nisbah*).⁶

⁴ Asriman A. Tanjung, Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti, ..., h. 128-129

⁵ Zaenudin A. Naufal, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012). h. 142

⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Jilid 7, Fiqh Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 106

Jika usaha yang dijalankan mengalami kerugian maka kerugian itu ditanggung oleh pemilik modal (*shahibul maal*) sepanjang kerugian itu bukan kelalaian *mudharib*. Sementara *mudharib* menanggung kerugian atas upah jerih payah dan waktu yang telah ditentukan untuk menjalankan usaha. Namun jika kerugian itu diakibatkan karena kelalaian *mudharib*, maka *mudharib* harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Sabiq menyatakan, *mudharabah* adalah akad antara dua belah pihak untuk salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang untuk diperdagangkan dengan syarat keuntungan dibagi dua sesuai dengan perjanjian.⁷

Dalam **Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) BAB I Pasal 20** *Mudharabah* adalah kerja sama antara pemilik dana atau penanaman modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan bagi hasil.⁸

Pada zaman sekarang, akad *mudharabah* dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga, seperti lembaga keuangan sebagai mediator sehingga *mudharabah* dapat di laksanakan oleh tiga pihak.

Berdasarkan pengertian *mudharabah* tersebut, dapat disimpulkan bahwa akad ini sangat penting bagi manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia memerlukan orang lain untuk membantu dan menutupi kekurangan yang ada

⁷ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah, Jilid 13* (Bandung : PT. Al-Ma'arif 1987) h. 31

⁸ Fauzan, *Kompilasi Hukum Islam*, Cet. I, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 15

pada dirinya. Seseorang memiliki harta, terkadang tidak memiliki keahlian untuk mengembangkan hartanya. Sebaliknya, orang yang mahir memiliki keahlian dan keterampilan dibidang usaha, tetapi tidak memiliki modal untuk mempraktikan kemampuannya. Akad *mudharabah* dapat menjembatani masalah tersebut sehingga tiap-tiap pihak saling menutupi kekurangannya dalam mencapai tujuannya, yaitu mendapatkan keuntungan.

Dalam akad *mudharabah*, prinsip bagi hasil mendasarkan pengelolaan usahanya dengan filosofi utamanya adalah kemitraan dan kebersamaan (sharing).

Di dalamnya terdapat unsur-unsur kepercayaan (amanah), kejujuran, kesepakatan.⁹

Ulama fiqih sepakat bahwa dasar hukum *mudharabah* disyaratkan dalam Islam berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, Ijma;, dan Qiyas.¹⁰

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat yang berkenanan dengan *mudharabah* antara lain:

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

“.....Dan yang lainnya, berpergian di muka bumi mencari karunia Allah (Al-Muzamil : 73 : 20).¹¹

⁹ Neneng Nurhasanah, *Mudharabah dalam Teori dan Praktik*,), Cet. I, (Bandung: PT Refika Aditama, 2015), h. 70

¹⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 224

¹¹ YBM BRI *Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta : PT Riels Grafika) h. 575

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”. (Al-Baqarah : 2 : 198)¹²

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ ...

“Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah.....” (QS Al-Jumu'ah : 62 : 10)¹³

b. As-sunnah

Hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata, bahwasannya Rasulullah SAW. telah bersabda:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : كَانَ الْعَبَّاسُ بُوَّ عَبْدُ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ مَالًا مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْلِكَ بِهِ بَحْرًا وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَدِيًّا وَلَا يَشْتَرِيَ بِهِ ذَاتَ كَبِدٍ رُطْبَةٍ فَإِنْ فَعَلَ هُوَ ظَامِنٌ فَرَفَعَ شَرْطَهُ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَأَجَازَهُ (رواه البيهقي والدارقطني)

“Diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata : Abbas bin Abdul Muthalib jika menyerahkan hartanya kepada pengelola modal melalu akad mudharabah, ia mensyaratkan agar harta itu jangan diperdagangkan melalui lautan, jangan menempuh lembah-lembah dan tidak boleh dibelikan hewan ternak yang sakit. jika ketiga

¹² YBM BRI Al-Qur'an dan Terjemah,, h. 31

¹³ YBM BRI Al-Qur'an dan Terjemah,, h. 554

hal tersebut dilakukan maka pengelola modal harus mengganti rugi. Kemudian syarat tersebut dilaporkan kepada Rasulullah, Saw. Dan beliau membolehkannya". (HR. Al-Baihaqi dan Al-Daruqni).¹⁴

c. *Ijma'*

Di antara *ijma'* dalam *mudharabah*, adanya riwayat yang menyatakan bahwa jemaah dari sahabat menggunakan harta anak yatim untuk *mudharabah*. Perbuatan tersebut tidak ditentang oleh sahabat lainnya.

d. *Qiyas*

Mudharabah diqiyaskan kepada *al-musyaqah* (menyuruh seseorang untuk mengelola kebun). Selain diantara manusia, ada yang miskin dan ada pula yang di satu sisi, banyak orang kaya yang tidak dapat mengusahakan hartanya. Di sisi lain, tidak sedikit orang miskin yang mau bekerja, tetapi tidak memiliki modal. Dengan demikian, adanya *mudharabah* ditunjukkan antara lain untuk memenuhi kebutuhan kedua golongan diatas, yakni untuk kemaslahatan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka.¹⁵

2. Rukun, Syarat dan Macam-Macam *Mudharabah*

Menurut ulama Syafi'iyah, rukun-rukun *qiradh* ada enam, yaitu:

a. Pemilik barang yang menyerahkan barang-barangnya

¹⁴ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syari'ah*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2016), h. 106

¹⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*,, h 226

- b. Orang yang bekerja, yaitu mengelola barang yang diterima dari pemilik barang
- c. Aqad *mudharabah*, dilakukan oleh pemilik dengan pengelola barang
- d. *Mal*, yaitu harta pokok atau modal
- e. *Amal*, yaitu pekerjaan pengelolaan harta sehingga menghasilkan laba
- f. Keuntungan

Menurut Sayyid Sabiq, rukun *mudharabah* adalah ijab dan kabul yang keluar dari orang memiliki keahlian.

Syarat-syarat sah *mudharabah* berhubungan dengan rukun-rukun *mudharabah* itu sendiri. Syarat-syarat sah *mudharabah* adalah sebagai berikut:

- a. Modal atau barang yang diserahkan itu berbentuk uang tunai. Apabila barang itu berbentuk mas atau perak batangan (*tabar*), mas hiasan atau barang dagangan lainnya, *mudharabah* tersebut batal
- b. Bagi yang melakukan akad disyaratkan mampu melakukan tasharruf, maka dibatalkan akad anak-anak yang masih kecil, orang gila, dan orang-orang yang berada dibawah pengampunan.
- c. Modal harus diketahui dengan jelas agar dapat dibedakan antara modal yang diperdagangan tersebut yang akan dibagikan kepada dua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

- d. Keuntungan yang akan menjadi milik pengelola dan pemilik modal harus jelas persentasenya, umpamanya setengah, sepertiga, atau seperempat.
- e. Melafadzkan ijab dari pemilik modal, misalnya aku serahkan uang ini kepadamu untukdagang jika ada keuntungan akan dibagi dua dan kabul dari pengelola.
- f. *Mudharabah* bersifat mutlak, pemilik modal tidak mengikat pengelola harta untuk berdagang dinegara tertentu, memperdagangkan barang-barang tertentu, pada waktu-waktu tertentu, sementara diwaktu lain tidak karena persyaratan yang mengikat sering menyimpang dari tujuan akad *mudharabah*, yaitu keuntungan. Bila dalam *mudharabah* ada persyaratan-persyaratan, maka *mudharabah* tersebut menjadi rusak (*fasid*) menurut pendapat al-Syafi'i dan Malik. Sedangkan menurut Abu Hanifah dan Ahmad Ibn Hanbal, *mudharabah* tersebut sah.¹⁶

Ulama fiqh membagi akad *mudharabah* menjadi dua macam, yaitu *Mudharabah Mutlaqah* dan *Mudharabah Muqayyadah*. *Mudharabah Mutlaqah*, yaitu penyerahan modal secara mutlak tanpa syarat dan pembatasan. Adapun *Mudharabah Muqayyadah*, yaitu penyerahan modal dengan syarat dan batasan tertentu.

Dalam *Mudharabah Mutlaqah*, pengusaha bebas mengelola modal dengan jenis usaha apa saja yang menurutnya

¹⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet II, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), h. 139-140

kan mendatangkan keuntungan dan di tempat mana saja yang dia inginkan. Dalam *Mudharabah Muqayyadah*, pengusaha harus mengikuti syarat-syarat dan batasan-batasan yang dibuat oleh pemilik modal. Misalnya, harus berdagang jenis barang tertentu dan membeli barang pada orang tertentu. Dengan kata lain, dalam *Mudharabah Muqayyadah* ditentukan *line of trade*, *line of industry*, atau *line of service* yang dikerjakan dan ditentukan dari siapa barang-barang tersebut dibeli.

Dalam implementasinya, bentuk *Mudharabah Mutlaqah* tidak diartikan dengan kebebasan yang tanpa patas, karena tetap harus memperhatikan syarat-syarat lain yang di perbolehkan dalam Islam, misalnya tidak boleh membiayai proyek atau investasi yang dilarang oleh Islam.

Kelalaian dan kecurangan yang mungkin terjadi dari bentuk *Mudharabah Mutlaqah* ini mengharuskan *mudharib* atas konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkannya. Apabila terjadi kerugian atas usaha itu, maka kerugian itu tidak menjadi beban perjanjian *mudharabah* yang bersangkutan.¹⁷

3. Prinsip Dasar dan Kedudukan *Mudharabah*

a. Prinsip Berbagai Keuntungan di Antara Pihak-Pihak yang Melakukan akad *Mudharabah*

Dalam akad *Mudhrabah*, laba bersih harus di bagi antara *shahibul maal* dan *mudharib* berdasarkan suatu

¹⁷ Neneg Nurhasanah, *Mudharabah dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2015), h. 77

proporsi yang adil sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya dan secara eksplisit telah disebutkan dalam perjanjian *mudharabah*. Pembagian laba tidak boleh dilakukan sebelum kerugian yang ada ditutupi dan ekuitas *shahibul maal* sepenuhnya dikembalikan. Semua kerugian yang terjadi dalam perjalanan bisnis harus ditutup dengan laba sebelum hal itu ditutup dengan kuitas *shahibul maal*.

Adapun kerugian bersih harus ditanggung *shahibul maal*, sementara bentuk kerugian *mudharib* adalah hilangnya waktu, tenaga, dan usahanya. Jika disepakati, bahwa keseluruhan laba akan dinikmati *mudharib* atau modal yang diberikan harus dikembalikan secara utuh. Dalam hal ini, *shahibul maal* dipandang sebagai pemberi pinjaman sehingga *mudharib* dituntut untuk menanggung resiko dan pengambilan modal. Kesepakatan seperti ini dikenal dengan *al-Qordh* atau dalam aplikasi perbankan disebut dengan akad *Qardhul Hasan* atau Pinjaman Kebajikan. Dengan demikian, harus dibedakan antara jenis muamalah yang bertujuan mencari keuntungan dan yang bersifat sosial/*ta'awun* semata.

Mudharabah merupakan akad/perjanjian kerja sama yang didasari oleh tujuan mencari keuntungan. Oleh karena itu, keuntungan menjadi hak pihak-pihak yang melakukan akad *mudharabah* sesuai dengan proporsi yang sudah disepakati. Apabila pihak *mudharib* mensyaratkan seluruh keuntungan untuknya, maka terjadi kesamaran dalam akad

mudharabah tersebut. jika terjadi kerugian, pemilik modal akan menanggung resikonya. Jika *mudharib* menghendaki keuntungan seluruhnya, maka akad yang tepat adalah *al-Qardhu* (pinjaman/benevolent loan), dalam produk perbankan syari'ah disebut *qordhul hasan* atau pinjaman kebajikan, pinjaman tanpa bunga. Pinjaman tanpa bunga adalah pinjaman yang tidak menghendaki adanya imbalan bagi pemilik harta. Dasar akad ini adalah *ta'awwun* (tolong menolong). Jika terjadi kerugian, pihak peminjam tetap harus mengembalikan harta tersebut kepada pemberi pinjaman.

Mudharabah juga berbeda dengan *ijarah* (upah) sehingga apabila dalam akad *mudharabah*, pihak pemilik modal menetapkan bagian keuntungan tertentu sebagai upah untuk *mudharib*, maka dalam akad *mudharabah* seperti ini terdapat kesamaran. Hal ini disebabkan *mudharib* tidak bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi. Dalam keadaan usahanya rugi, *mudharib* tetap mendapat bagian. oleh karena itu, berbagai keuntungan bersama-sama diantara pihak-pihak yang berakad *mudharabah* merupakan perinsip *mudharabah*.

Menurut Umer Chapra, prinsip umum disini adalah bahwa *shahibul maal* hanya menanggung resiko modal (risiko finansial) sedangkan *mudharib* hanya menanggung risiko waktu dan usahanya (risiko nonfinansial). Inilah alasan mengapa *mudharabah* terkadang disebut sebagai “kemitraan dalam laba” atau “partnership in profit”.

b. Prinsip Berbagi Kerugian di Antara Pihak-Pihak yang Berakad

Dalam *mudharabah*, asas keseimbangan dan keadilan terletak pada pembagian kerugian dan antara pihak-pihak yang berakad. Kerugian finansial seluruh dibebankan kepada pihak pemilik modal, kecuali terbukti ada kelalaian, kesalahan, atau kecurigaan yang dilakukan *mudharib*/pengelola. Sementara itu, pihak *mudharib*/pengelola menanggung kerugian berupa waktu, tenaga, dan jerih payah yang dilakukannya. Dia tidak memperoleh apapun dari kerja kerasnya.

Di sinilah bedanya *mudharabah* dengan pinjam kredit di bank konvensional yang meminjam keselamatan uang/harta yang dikelolanya. Dalam *mudharabah mudharib* berfungsi berfungsi sebagai pemegang amanah, bukan pinjaman. Dia bertanggung jawab terhadap harta/modal hanya jika lalai atau curang/salah. Seandainya dimasukkan dalam persyaratan, bahwa *mudharib* menjamin keselamatan uang/harta *mudharabah*, maka akan mengakibatkan batalnya akad *mudharabah* yang hilang legalitasnya.

c. Prinsip Kesejahteraan

Dalam *mudharabah*, masalah jumlah modal yang akan diberikan *shahibul maal*, persentase keuntungan yang akan dibagikan, syarat-syarat yang di kehendaki masing-masing pihak, dan jika waktu perjanjian harus disebutkan dengan

tegas dan jelas. Kejelasan merupakan prinsip yang harus ada dalam akad ini, untuk itu bentuk perjanjian tertulis harus dilaksanakan dalam akad *mudharabah*.¹⁸

Allah SWT berfirman:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
 وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
 عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
 يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ
 لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۗ وَاسْتَشْهِدُوا
 شَهِدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ
 مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا
 الْأُخْرَىٰ ۗ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ
 صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۗ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ
 وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ
 فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ
 كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ
 وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٠٥﴾ * وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ

¹⁸ Neneng Nurhasanah, *Mudharabah dalam Teori dan Praktik*,

سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنْ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفْنِ بَعْضُكُمْ بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ
وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثَمٌ قَلْبًا ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah. tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu.

dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

283. jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan” (Q.S. Al Baqarah : 2 : 282-283)¹⁹

Firman Allah tersebut menunjukkan pentingnya perjanjian (kontrak) dalam Islam. Umat Islam harus menuliskan semua urusan pekerjaan mereka dihadapan saksi-saksi, baik itu kecil ataupun besar, baik jumlah pihak yang terlibat itu besar atau kecil, untuk kontrak jangka waktu panjang atau pendek kecuali perdagangan yang dilakukan tunai

d. Prinsip Kepercayaan dan Amanah

Masalah kepercayaan, terutama dari pihak pemilik modal merupakan unsur penentu terjadinya akad *mudharabah*. Jika tidak ada kepercayaan dari *shaibul maal* maka transaksi *mudharabah* tidak akan terjadi. Untuk itu *shaibul maal* dapat mengakhiri perjanjian *mudharabah* secara sepihak apabila dia tidak memiliki kepercayaan lagi kepada

¹⁹ YBM BRI, *Al-Qur'an Terjemah*,, h. 48-49

mudharib. Kepercayaan ini harus diimbangi dengan sikap amanah dari pihak pengelola.

e. Prinsip Kehati-Hatian

Sikap hati-hati merupakan prinsip yang penting dan mendasar dalam akad *mudharabah*. Jika sikap hati-hati tidak dilakukan oleh pihak pemilik modal, maka dia bisa tertipu dan mengalami kerugian finansial. Jika sikap hati-hati tidak dimiliki pengelola, maka usaha akan mengalami kerugian, disamping akan kehilangan keuntungan finansial, kerugian waktu, tenaga, dan jerih payah yang telah didedikasikannya. dia juga akan kehilangan kepercayaan.²⁰

4. Hak dan Kewajiban Pengelola

a. Hak *mudharib*

Mudharib memiliki hak dalam akad *mudharabah*, yakni nafkah (*living cost*, biaya hidup) dan keuntungan yang disepakati dalam akad. Ulama berbeda pendapat tentang hak *mudharib* atas aset *mudharabah* untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik ketika dirumah atau dalam perjalanan.

Menurut Imam Syafi'i, *mudharib* tidak berhak mendapatkan nafkah atas kebutuhan pribadinya dari aset *mudharabah*, baik dirumah atau dalam perjalanan. Karena *mudharib* kelak akan mendapatkan bagian keuntungan, dan ia tidak berhak mendapatkan manfaat lain dari akad

²⁰ Neneng Nurhasanah *Mudharabah dalam Teori dan Praktik*,, h.

mudharabah. Nafkah ini bisa jadi sama nominalnya dengan bagian keuntungan, dan *mudharib* akan mendapatkan lebih. Jika nafkah ini diisyaratkan dalam kontrak, maka akad *mudharabah fasid* hukumnya.

Menurut Abu Hanifah dan Imam Malik, *mudharib* hanya berhak mendapatkan nafkah dari aset *mudharabah* ketika ia melakukan perjalanan, baik biaya transportasi, makan ataupun pakaian. Madzhab Hanabilah memberikan keluasan, *mudharib* berhak mendapatkan nafkah pribadi, baik dirumah atau dalam perjalanan, dan boleh menjadikan syarat dalam akad.

Menurut Hanafiyah, *mudharib* berhak mendapatkan nafkah aset *mudharabah* untuk memenuhi kegiatan bisnis yang meliputi; makan minum, lauk pauk, pakaian, gaji karyawan, sewa rumah, listrik, telepon, transportasi, upah cuci pakaian, begitu pula dengan biaya dokter. Semuanya ini diperlukan demi kelancaran bisnis yang dijalankan. Kadar nafkah ini harus disesuaikan dengan yang berlaku di khalayak umum.

Biaya yang dikeluarkan *mudharib* (dalam menjalankan bisnis) akan dikurangkan dari keuangan, namun tidak ada keuntungan, akan dikurangi dari aset *shahibul maal*, dan dihitung sebagai kerugian. Jika *mudharib* melakukan perjanjian bisnid dan menetap selama 15 hari, maka biaya perjalanan bisnis ini diambil dari aset *mudhabah*. Ketika ia

kembali, jika terdapat sisa biaya perjalanan, harus dikembalikan dan dihitung kembali sebagai aset *mudharabah*. Jika *mudharib* menggunakan biaya pribadi, maka akan menjadi hutang dan akan dikurangkan dari aset *mudharabah*.

Selain itu, *mudharib* juga berhak mendapatkan keuntungan, namun jika bisnis yang dijalankan tidak mendapatkan keuntungan, *mudhariab* tidak berhak mendapatkan apa-pun. Keuntungan akan dibagikan, setelah *mudharib* menyelesaikan aset yang diserahkan *shahibul maal* (*ra'sul maal*) secara utuh, jika masih terdapat kelebihan sebagai keuntungan, akan dibagi sesuai kesepakatan.

Menurut Hanafiyah, Malikiyah dan Syfi'iyah, *mudharib* berhak mendapatkan bagian atas hasil bisnis, tanpa harus dihitung dari keuntungan (*revenue sharing*). Akan tetapi, mayoritas ulama sepakat, *mudharib* harus mengembalikan pokok harta *shahibul maal*, dan ia tidak berhak mendapatkan sebagian sebelumnya menyerahkan modal *shahibul maal*. Jika masih terdapat keuntungan, akan dibagi sesuai dengan kesepakatan (*profit sharing*).²¹

b. Kewenangan Pengelola

Mengenai kewenangan pengelola modal (*mudharib*) menurut Zuhaily jika akad *mudharabah* berupa *mutlaqah* maka *mudharib* memiliki kewenangan penuh untuk menjalankan bisnis apa saja, di mana, kapan dan denga siapa.

²¹ Dimyauddin Djawaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), h. 234-235

Karena maksud *mudhariab* adalah mendapatkan keuntungan yang tidak akan didapatkan tanpa melakukan transaksi pisnis.

Pengelola modal (*mudharib*) dibolehkan menitipkan aset *mudharabah* kepada pihak lain, (bank, misalnya), karena hal ini merupakan suatu yang tidak bisa dihindari. Ia juga memiliki hak untuk merekrut karyawan guna menjalankan bisnis, seperti halnya sewa gedung, alat transportasi, dan lainnya, yang mendukung operasional bisnis untuk mendapatkan keuntungan.

Namun demikian, ada beberapa hal yang tidak boleh membeli aset dengan cara berutang, walaupun mendapatkan izin dari *shahibul maal*. Jika *shahibul maal* membolehkan maka penarikan itu menjadi utang pribadi *mudharib* yang harus dibayar.

Pengelola (*mudharib*) juga tidak boleh membeli aset dengan cara berutang, walaupun mendapatka izin dari *shahibul maal*. Jika *mudharib* melakukannya, ia harus menanggung beban utang itu. Namun, jika terdapat keuntungn akan menjadi milik penuh *mudharib shahibul maal* tidak behak apa pun, karena ia tidak ikut campur menanggung resiko.

Pengelola (*mudharib*) tidak diperbolehkan menginvestasikan aset *mudharabah* kepada orang lain dengan akad *mudharabah*, melakukan akad *syirkah*, dicampur dengan harta pribadi atau harta orang lain, kecuali mendapatkan

kebebasan penuh dari *shahibul maal*. Dengan adanya transaksi ini, akan terdapat hak orang lain atas aset *shahibul maal*, sehingga tidak diperbolehkan, kecuali mendapatkan kesepakatan dari *shahibul maal*.

Menurut Hanafiyah, *mudharib* tidak diperbolehkan menyerahkan aset *mudharabah* kepada orang lain tanpa tanpa mendapatkan kesepakatan pemilik modal (*shahibul maal*), baik hanya sebagai titipan ataupun diberdayakan oleh pihak ketiga (*mudharib* ke dua). Jika aset yang diterima oleh *mudharib* kedua hanya sebagai titipan maupun investasi, seperti halnya ketika kita menitipkan titipan kita kepada orang lain.

Menurut Imam Ashahibah, jika penyerahan aset itu dimaksudkan untuk investasi dan digunakan pengelola (*mudharib* kedua) untuk menjalankan, pengelola (*mudharib*) pertama bertanggung jawab penuh atas aset *mudharabah*. Alasannya, *mudharib* kedua menggunakan aset tanpa izin pemiliknya. Jika *mudharib* kedua menggunakan aset tersebut, *shahibul maal* memiliki dua opsi, yaitu tanggung jawab risiko aset itu dibebankan kepada *mudharib* pertama atau kedua. Menurut pendapat yang shahih dari Hanafiyah, *mudharib* pertama bertanggung jawab penuh atas risiko aset yang diberikan *mudharib* kedua untuk menjalankan bisnis.

Jika terdapat keuntungan dalam *mudharabah* paralel ini, akan dibagi sesuai kesepakatan *mudharabah* pertama

(antara *shahibul maal* dan *mudharib* pertama). Bagian keuntungan *mudharib* pertama akan dibagi dengan *mudharib* kedua sesuai kesepakatan dalam akad *mudharabah* kedua.

Ulama empat Madzhab sepakat bahwa risiko *mudharabah* paralel ditanggung oleh *mudharib* pertama.²²

²² Dimyauddin Djawaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*,, h. 145-146