

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN  
KESEPAKATAN BAGI HASIL PENGELOLAANNYA TINJAUAN  
HUKUM PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 1960 DI DUSUN KLANDUNGAN KABUPATEN MALANG**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Aulia Ryannisa Wiyanti**

**NIM 19220054**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2023**

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN  
KESEPAKATAN BAGI HASIL PENGELOLAANNYA TINJAUAN  
HUKUM PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 1960 DI DUSUN KLANDUNGAN KABUPATEN MALANG**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

Aulia Ryannisa Wiyanti

19220054



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN  
KESEPAKATAN BAGI HASIL PENGELOLAANNYA TINJAUAN HUKUM  
PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 1960

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari aporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 12 September 2023

Penulis



Aulia Ryannisa Wiyanti

NIM 19220054

## HALAMAN PERSETUJUAN

### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Aulia Ryannisa Wiyanti NIM 19220054, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN KESEPAKATAN BAGI HASIL PENGELOLAANNYA TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 1960

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

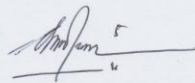
Malang, 11 September 2023

Mengetahui,

Ketua Program Studi

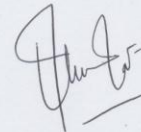
Dosen Pembimbing,

Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M. HI.

NIP 197408192000031002



Iffaty Nasyah, M. H.

NIP 197606082009012007



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG

**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144  
Website: [www.syariah.uin.malang.ac.id](http://www.syariah.uin.malang.ac.id) Telp. (0341) 551354

BUKTI KONSULTASI

Nama : Aulia Ryannisa Wiyanti  
NIM : 19220054  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Iffaty Nasyiah, M. H.  
Judul Skripsi : **PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN KESEPAKATAN BAGI HASIL, PENGELOLAANNYA TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 1960**

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	10 Januari 2023	Konsultasi Bab I	
2	12 Januari 2023	Revisi Bab I	
3	31 Januari 2023	Konsultasi Bab II	
4	1 Februari 2023	Konsultasi Bab II	
5	20 Februari 2023	Acc Persetujuan Proposal	
6	14 Maret 2023	Revisi Bab I, II, III	
7	1 Agustus 2023	Konsultasi Bab IV	
8	7 Agustus 2023	Revisi Bab IV	
9	4 September 2023	Revisi Bab IV dan Abstrak	
10	11 September 2023	Acc Persetujuan Skripsi	

Malang, 11 September 2023

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M. HI.

NIP 19740819200001002

## HALAMAN PENGESAHAN

### HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Aulia Ryannisa Wiyanti, NIM 19220054, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH SECARA KREDIT DENGAN  
KESEPAKATAN BAGI HASIL PENGELOLAANNYA TINJAUAN  
HUKUM PERJANJIAN SYARIAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 1960**

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 6 Oktober 2023

Dengan Penguji:

1. Iffaty Nasyiah, M. H.

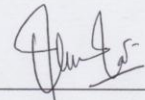
NIP 197606082009012007

2. Dr. Suwandi, M. H.

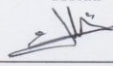
NIP 196104152000031001

3. Hersila Astari Pitaloka, M. Pd.

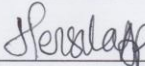
NIP 199208112023212050

()

Ketua

()

Sekretaris

()

Penguji Utama

Malang, 18 Oktober 2023

Dekan,



Prof. Dr. Sudirman, M. A

NIP 197708222005011003

## MOTTO

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lainnya”.

( HR. Ahmad)

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: "Praktik Jual Beli Tanah secara Kredit dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolaannya Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960" dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan atau pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M. A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Prof. Dr. Sudirman, M. A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Dr. Fakhruddin, M. HI. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Iffaty Nasyiah, M. H. selaku dosen pembimbing penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Dr. Noer Yasin, M. HI. selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, motivasi serta pengarahan selama menempuh perkuliahan.
6. Majelis penguji skripsi yang telah memberikan arahan, kritik dan saran untuk menyempurnakan kekurangan pada penelitian ini.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu kepada kami semua.
8. Staff dan karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini
9. Kedua orang tua Bapak Supriyanto dan Ibu Dewi Astutik serta saudara yang selalu memberikan doa, nasihat, serta dukungan yang tulus dan tiada hentinya kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
10. Kepada para narasumber yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan telah meluangkan waktunya memberikan informasi kepada penulis.
11. Teman-teman (Lin lie Bintang Illa, *holiyeay*, KKM) dan seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah bersedia memberikan semangat, dukungan, do'a dan mendengarkan keluh kesah selama proses pengerjaan penelitian ini.

12. Terakhir penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada diri saya sendiri yang sudah berjuang, bertahan, menerima, dan tidak menyerah sampai selama ini.

Dengan terselesainya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah memberikan manfaat amal kehidupan didunia dan akhirat. Dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kesalahan dan kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karenanya penulis berharap saran, kritik, dan masukan yang lainnya demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 31 Maret 2023

Penulis,

Aulia Ryannisa Wiyanti

NIM 19220054

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindahan alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

Konsona *Hamzah* (ء) yang sering dilambangkan dengan *alif*, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan,

namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (´), berbalik dengan koma (˘) untuk penggantian lambang ع.

## B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlomah dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang =  $\hat{A}$  Misalnya قال menjadi *qâla*

Vokal (i) panjang =  $\hat{I}$  Misalnya قيل menjadi *qîla*

Vokal (u) panjang =  $\hat{U}$  Misalnya دون menjadi *dûna*

Khusus untuk bacaannya *nisbat*, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarannya *nisbat* diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, *wawudanya* setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut: Diftong (aw) = و misalnya قول misalnya *qawla* Diftong (ay) = يي misalnya خير menjadi *khayrun*.

## C. Ta' marbutah

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya للمدرسة الرسالة menjadi *alrisalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri

dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya *فرحمة هلا* menjadi *fi rahmatillâh*.

#### D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) (ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh *jalâlah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ" Allâhkânawamâ lam yasya" lam yakun.*
4. *Billâh ,,azzawajalla.*

#### E. Penulisan Kata

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden R I keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan

salah satu caranya melalui pengintensifan shalat di berbagai kantor pemerintahan, namun...”.

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	I
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	II
HALAMAN PERSETUJUAN .....	III
BUKTI KONSULTASI .....	IV
HALAMAN PENGESAHAN .....	V
HALAMAN MOTTO .....	VI
KATA PENGANTAR .....	VII
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	X
DAFTAR ISI.....	XIV
DAFTAR TABEL .....	XVI
DAFTAR LAMPIRAN .....	XVII
ABSTRAK .....	XVIII
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>2</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	2
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Sistematika Pembahasan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	9
B. Tinjauan Pustaka .....	14
1. Hukum Perjanjian Syariah .....	14
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil .....	18
3. Teori Jual Beli secara Kredit .....	19
4. Teori Perjanjian Bagi Hasil Pertanian .....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Jenis Penelitian.....	37
B. Pendekatan Penelitian .....	38

C. Lokasi Penelitian .....	38
D. Sumber Data .....	39
E. Teknik Pengumpulan Data .....	40
F. Teknik Analisis Data .....	41
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
A. Gambaran Umum Subyek dan Obyek Penelitian .....	43
B. Praktik Jual Beli Tanah secara Kredit dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolaannya menurut Hukum Perjanjian Syariah .....	45
C. Praktik Bagi Hasil di dusun Klandungan menurut UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil .....	56
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	63
DAFTAR PUSTAKA .....	64
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....	69
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	73

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu .....	12
Tabel 2 Profil Responden .....	43
Tabel 3 Kesesuaian Transaksi dengan Hukum Perjanjian Syariah .....	55
Tabel 4 Kesesuaian Perjanjian Bagi Hasil tinjauan Undang-Undang .....	60
Tabel 5 Pertanyaan Pra Penelitian .....	71
Tabel 6 Pertanyaan kepada Pemilik Tanah .....	71
Tabel 7 Pertanyaan kepada Pembeli Tanah .....	71
Tabel 8 Pertanyaan kepada Petani Penggarap .....	72

## DAFTAR LAMPIRAN

Gambar 1 Surat Keterangan Wawancara .....	69
Gambar 2 Bapak Supri salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi .....	70
Gambar 3 Peta Desa Landungsari .....	70

## ABSTRAK

Aulia Ryannisa Wiyanti, 19220054, 2023, **Praktik Jual Beli Tanah secara Kredit dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolaannya Tinjauan Hukum Perjanjian Syariah dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil di Dusun Klandungan Kabupaten Malang**. Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Iffaty Nasyiah, M. H.

---

**Kata Kunci: Jual Beli Kredit, Kesepakatan Bagi Hasil, Hukum Perjanjian Syariah, Undang-Undang Perjanjian Bagi Hasil**

Praktik transaksi yang dijalankan oleh masyarakat Klandungan yaitu akad jual beli dan perjanjian bagi hasil pertanian. Di sisi lain terdapat masyarakat yang menggabungkan 2 akad tersebut dalam satu kali transaksi. Dimana dalam prosesnya terdapat suatu perjanjian yang berbentuk tidak tertulis, adanya ketidakjelasan mengenai jangka waktu berakhirnya akad, dan perubahan harga jual beli yang fluktuatif.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan Hukum Perjanjian Syariah tentang jual beli tanah secara kredit dengan perjanjian bagi hasil pengelolaannya dan untuk mengetahui tinjauan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengenai bagi hasil pengelolaan dari tanah garapan yang menjadi obyek jual beli tersebut.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik yang terjadi di masyarakat dusun Klandungan sebagian permasalahan belum terpenuhi sebagaimana diatur dalam Hukum Perjanjian Syariah. Praktik tersebut tetap dapat berjalan dengan sah selama tidak ada dalil yang melarangnya dan tidak menimbulkan kerugian bagi kedua pihak. Menurut Undang-Undang Perjanjian Bagi Hasil unsur yang belum sesuai mengenai bentuk perjanjian dan jangka waktu berakhirnya akad. Selama tidak mengganggu inti perjanjian maka dapat disesuaikan kembali dan diketahui oleh kedua belah pihak.

## ABSTRACT

Aulia Ryannisa Wiyanti, 19220054, 2023, **The Practice of Buying and Selling Land on Credit with a Profit Sharing Agreement Management Fisl Sharia Agreement Law and Law Number 2 of 1960 concerning Production Sharing Agreement in Klandungan Hamlet, Malang Regency.** Thesis, Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang, Supervisor: Iffaty Nasyiah, M. H.

---

**Keywords: Credit Sale and Purchase, Production Sharing Agreement, Sharia Agreement Law, Production Sharing Agreement Law**

The transaction practices carried out by the Klandungan community are sales and purchase contracts and agricultural product sharing agreements. On the other hand, there are people who combine these 2 contracts in one transaction. Where in the process there is an agreement in the form of an unwritten, there is a lack of clarity about the expiration period of the contract, and fluctuating changes in the price of buying and selling.

The purpose of this study is to find out the review of Sharia Agreement Law on the sale and purchase of land on credit with a profit sharing agreement for its management and to find out the review of Law Number 2 of 1960 concerning Production Sharing Agreement regarding the profit sharing of the management of arable land that is the object of the sale.

This research uses a type of empirical research, with a sociological juridical approach. Data collection techniques use interview and documentation methods.

The results showed that the practices that occurred in the Klandungan hamlet community had not been fulfilled as stipulated in the Sharia Agreement Law. The practice can still run legitimately as long as there is no argument prohibiting it and does not cause harm to both parties. According to the Profit Sharing Agreement Law, elements that are not yet appropriate regarding the form of agreement and the period of expiration of the contract. As long as it does not interfere with the core of the agreement, it can be readjusted and known by both parties.

## الملخص

أوليا ريانيسا ويانتي ، 19220054 ، 2023 ، ممارسة شراء وبيع الأراضي بالائتمان مع اتفاقية إدارة تقاسم الأرباح قانون اتفاقية الشريعة الإسلامية والقانون رقم 2 لعام 1960 بشأن اتفاقية مشاركة الإنتاج في قرية كلاندونجان ، مالانج ريجنسي. أطروحة، قسم الشريعة والقانون الاقتصادي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج، المشرف: إفا تي ناصياه، م. ه

وممارسات المعاملات التي يقوم بها مجتمع كلاندونجان هي عقود البيع والشراء واتفاقيات تقاسم المنتجات الزراعية. من ناحية أخرى ، هناك أشخاص يجمعون بين هذه العقود 2 في معاملة واحدة. عندما يكون هناك اتفاق في شكل غير مكتوب في هذه العملية ، هناك عدم وضوح حول فترة انتهاء العقد ، والتغيرات المتقلبة في سعر الشراء والبيع.

الغرض من هذه الدراسة هو الاطلاع على مراجعة قانون الاتفاقيات الشرعية بشأن بيع وشراء الأراضي بالائتمان مع اتفاقية تقاسم الأرباح لإدارتها ومعرفة مراجعة القانون رقم 2 لسنة 1960 بشأن اتفاقية المشاركة في الإنتاج بشأن تقاسم الأرباح من إدارة الأراضي الصالحة للزراعة موضوع البيع.

يستخدم هذا البحث نوعا من البحث التحريبي ، مع نصح قانوني اجتماعي. تستخدم تقنيات جمع البيانات أساليب المقابلة والتوثيق.

وأظهرت النتائج أن الممارسات التي حدثت في مجتمع قرية كلاندونجان لم يتم الوفاء بها على النحو المنصوص عليه في قانون اتفاق الشريعة. لا يزال من الممكن تشغيل هذه الممارسة بشكل شرعي طالما لا توجد حجة تحظرها ولا تسبب ضررا لكلا الطرفين. وفقا لقانون اتفاقية تقاسم الأرباح ، العناصر غير المناسبة بعد فيما يتعلق بشكل الاتفاقية وفترة انتهاء العقد. طالما أنه لا يتعارض مع جوهر الاتفاقية ، يمكن إعادة تعديله ومعرفته من قبل الطرفين.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang memiliki kaidah-kaidah atau aturan-aturan untuk seluruh aspek kehidupan manusia. Allah SWT menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, yaitu yang memiliki sifat saling membutuhkan peran dan bantuan dari orang lain untuk melakukan setiap pekerjaannya demi mencapai tujuan hidupnya dan/atau kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan dasar manusia merupakan unsur-unsur yang dibutuhkan oleh manusia dalam mempertahankan keseimbangan fisiologis maupun psikologis, yang bertujuan untuk memenuhi keseimbangan dalam kehidupan.<sup>1</sup> Kebutuhan manusia dapat berupa sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan berupa pakaian, pangan berkaitan dengan makanan dan minuman, sedangkan papan mengenai tempat tinggal.

Cara memenuhi kebutuhan manusia sehari-hari salah satunya dapat melalui transaksi jual beli. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa, jual beli adalah suatu persetujuan yang saling mengikat antara pihak penjual sebagai penyerah barang dan pembeli sebagai penerima dan membayar harga barang yang dijual.<sup>2</sup> Menurut Wahbah al-Zuhaili, jual beli adalah

---

<sup>1</sup> Media Perawat Id, "Konsep Manusia dan Teori Kebutuhan Dasar Manusia", diakses 23 April 2023, <https://mediaperawat.id/konsep-manusia-dan-teori-kebutuhan-dasar-manusia/>

<sup>2</sup> KBBI web, "Jual Beli", diakses 20 November 2022, <https://kbbi.web.id/jualbeli>

menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam transaksi jual beli terdapat beberapa unsur, yaitu pihak yang terlibat terdiri dari penjual dan pembeli, barang yang diperjualbelikan, dan pernyataan/kesepakatan. Pelaksanaan jual beli diawali dengan adanya perjanjian atau kesepakatan untuk mengikat diri mengenai perbuatan yang akan dilakukan. Perjanjian didasarkan atas saling rela antara penjual dan pembeli sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan oleh syariat.

Sebagaimana syarat obyek akad, suatu barang atau produk yang dapat diperjualbelikan merupakan barang yang dapat diserahterimakan, bermanfaat, dikuasai, dan halal menurut syara'.<sup>3</sup> Macam-macam barang atau produk yang diperjualbelikan dapat diklasifikasikan sesuai kebutuhan, yaitu: kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier, dan/atau kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Salah satu contoh barang yang diperjualbelikan yaitu tanah. Tanah menjadi komoditas strategis yang dapat dipergunakan untuk tempat tinggal dan tempat usaha. Tanah dianggap sebagai faktor produksi penting yang mencakup semua sumber daya alam dan memiliki banyak manfaat untuk memaksimalkan kesejahteraan masyarakat. Bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah atau lahan, dapat melakukan transaksi jual beli atau transaksi lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

Macam-macam transaksi jual beli terdapat dua macam, yaitu jual beli dengan pembayaran secara tunai dan pembayaran secara kredit atau cicilan. Jual beli secara tunai yaitu dimana pembeli wajib membayar secara keseluruhan harga

---

<sup>3</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), 17.

barang yang telah dibeli bersamaan dengan waktu terjadinya akad, serta dilarang untuk membawa barang sebelum pembayaran lunas. Jual beli kredit yaitu dimana pembeli dapat membayar secara berangsur-angsur atas harga barang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak serta mengikat atas perjanjian dan hak milik atas barang diserahkan penjual kepada pembeli. Sistem pembayaran kredit merupakan kebiasaan masyarakat yang menganggap bahwa dengan adanya sistem tersebut sangat meringankan beban pembayaran dibandingkan secara langsung atau kontan. Adanya jatuh tempo pembayaran sistem kredit di setiap bulan atau sesuai kesepakatan antar pihak dirasa lebih mudah walaupun jangka waktunya cukup lama.

Dalam pra penelitian yang dilakukan penulis telah menemukan temuan dalam proses transaksi. Dalam wawancara yang dilakukan dengan kedua belah pihak, menjelaskan proses terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, sebagaimana bahwa dalam praktik akad jual beli tanah yang terjadi di Dusun Klandungan Kabupaten Malang yang dilakukan secara kredit, dimana transaksi tersebut memiliki kesepakatan antar pihak bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Jatuh tempo pembayarannya tidak berada di setiap bulan, namun seelusaha atau sebisa pembeli membayarkan dan/atau apabila pihak penjual meminta cicilan pembayarannya. Selain kesepakatan mengenai pembayaran tersebut, kedua belah pihak juga memiliki kesepakatan lain bahwa pembeli dapat menggarap tanah tersebut dengan hasil pengelolaannya dibagi dengan pihak penjual. Perbandingan pembagian hasil pengelolaan disepakati sebesar sepertiga ( $1/3$ ) untuk penjual banding dua per tiga ( $2/3$ ) untuk pembeli atau

petani penggarap pada setiap musim panen. Dalam kesepakatan tersebut, pembagian hasil pengelolaan tanah bukan termasuk dalam cicilan pembayaran. Hal tersebut karena pihak pembeli telah menggarap tanah untuk mengisi kekosongan waktu selama jangka waktu pelunasan transaksi jual beli.

Mengenai proses transaksi jual beli tanah, terdapat unsur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana: Pertama, bahwa praktik tersebut memuat 2 akad sekaligus dalam sekali transaksi, yaitu akad jual beli dan akad perjanjian bagi hasil pengelolaan tanah. Kedua, bahwa dalam akad jual beli mengenai jatuh tempo pembayarannya tidak dijelaskan secara rinci dengan kata lain memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan juga besaran angsuran yang berubah sesuai pasaran. Dengan demikian hal tersebut bertentangan menurut hukum Islam karena didalamnya mengandung unsur spekulasi yang dapat memberikan dampak negatif dan kerugian bagi pemilik tanah. Ketiga, bahwa dalam perjanjian bagi hasil pengelolaan tanah, mengenai jangka waktu penggarapan tanah tersebut tidak dibatasi atau dapat dikerjakan sampai tanah tersebut telah berpindah tangan. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Pasal 4 dijelaskan bahwa perjanjian bagi hasil diadakan dengan ketentuan bahwa waktu bagi sawah sekurang-kurangnya 3 tahun dan bagi tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Praktik Jual Beli Tanah secara Kredit dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolaannya Tinjauan Hukum Perjanjian Syariah dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil di Dusun Klandungan Kabupaten Malang”.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum perjanjian syariah tentang jual beli tanah secara kredit dengan perjanjian bagi hasil pengelolaannya tersebut?
2. Bagaimana tinjauan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengenai bagi hasil pengelolaan dari tanah garapan yang menjadi obyek jual beli tersebut?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka terdapat tujuan dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Perjanjian Syariah tentang jual beli tanah secara kredit dengan perjanjian bagi hasil pengelolaannya tersebut.
2. Untuk mengetahui tinjauan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengenai bagi hasil pengelolaan dari tanah garapan yang menjadi obyek jual beli tersebut.

**D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini, diantaranya:

1. Secara teoritis, yaitu untuk memberikan sumbangsih pemikiran Islam pada umumnya dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara praktis, bagi penulis sebagai sarana melatih dan pengembangan kemampuan dalam bidang penelitian serta menambah wawasan keilmuan. Sedangkan bagi masyarakat umum dapat memberikan manfaat berupa pemahaman mengenai jual beli secara kredit dengan kesepakatan bagi hasil pengelolaan yang sesuai dengan syariat Islam dan hukum nasional, dan juga bagi penulis kedepannya dapat dijadikan sebagai bahan rujukan perbandingan dalam menyusun sebuah skripsi atau karya ilmiah lainnya khususnya berkaitan dengan masalah jual beli tanah secara kredit dengan kesepakatan bagi hasil pengelolaan.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Bab I pendahuluan**, membahas tentang latar belakang yang menguraikan keadaan atau hal yang dapat menimbulkan masalah dan/atau alasan peneliti ingin meneliti dan menelaah. Kemudian dirumuskan dalam sebuah pertanyaan yang menjadi rumusan masalah yang akan dikaji dan akan dijawab dalam tujuan penelitian.

**Bab II tinjauan pustaka**, membahas mengenai penelitian terdahulu yang akan menjadi pembanding dengan penelitian ini, dan juga tinjauan pustaka mengenai penelitian yang dilakukan.

**Bab III metode penelitian**. Pada penelitian empiris metode penelitian diletakkan pada bab ini, yang terdiri dari: jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

**Bab IV hasil penelitian dan pembahasan,** membahas mengenai inti dari penelitian yang dihasilkan dari pengumpulan data baik data primer maupun sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

**Bab V penutup** bab terakhir ini berisi kesimpulan atau jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Jumlah poin dalam kesimpulan harus sesuai dengan jumlah rumusan masalah. Selain kesimpulan, bab ini juga memuat mengenai saran yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait ataupun penelitian selanjutnya di masa mendatang.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dan untuk mengetahui kebenaran dari penelitian yang dilakukan, maka peneliti akan mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan tema dengan judul penelitian ini. hal ini bertujuan untuk bahan pertimbangan untuk menghindari pengulangan konsentrasi pada hal yang sama. Adapun penelitian terdahulu adalah sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Muhammad Ikhsanul Arif, yang berjudul “Praktik Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kredit Bermotor di BMT UGT Sidogiri Cabang Malang Kota”.<sup>4</sup> Tujuan penelitian ini adalah usaha untuk mengupas serta mendalami konsep praktik akad *Murabahah* pada pembiayaan kredit bermotor. Hasil dari penelitian ini memaparkan bahwa implementasi akad *Murabahah* melalui mekanisme pihak BMT adalah penggabungan dua akad dalam satu kontrak yaitu akad *Murabahah* dan wakalah, serta tinjauan hukum Islam dari praktik tersebut telah sesuai dengan prinsip *Murabahah* karena yang membayar kepada dealer pertama

---

<sup>4</sup> Muhammad Ikhsanul Afif, “Praktik Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kredit Bermotor di BMT UGT Sidogiri Cabang Malang Kota” (Undergraduate Thesis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2021), <http://etheses.uin-malang.ac.id/37857/>

kali adalah pihak BMT, sehingga kendaraan tersebut menjadi milik BMT selanjutnya dijual kepada nasabah.

2. Penelitian oleh Rafika Juliana, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)”.<sup>5</sup> Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memperjelas tinjauan hukum Islam tentang jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa. Hasil penelitian ini memaparkan bahwa praktik akad tersebut tidak diperbolehkan karena terdapat beberapa kejanggalan salah satunya mengenai adanya perubahan akad secara sepihak dan terjadinya 2 akad sehingga membuat pembeli merasa dirugikan.
3. Penelitian oleh Aditya Jordan Ligan, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat).<sup>6</sup> Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa ditinjau dari hukum Islam kasus ini terdapat adanya unsur ketidakjelasan saat akad terjadi, karena tidak adanya bukti kesepakatan dalam bentuk fisik yang disepakati kedua belah pihak

---

<sup>5</sup> Rafika Juliana, “Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”, (Undergraduate thesis Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020), [http://repository.radenintan.ac.id/10504/1/PUSAT\\_1\\_2.pdf](http://repository.radenintan.ac.id/10504/1/PUSAT_1_2.pdf)

<sup>6</sup> Aditya Jordan Ligan, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)”, (Undergraduate thesis Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2021), <http://repository.radenintan.ac.id/17067/>

dan adanya ketidakjelasan karena terjadinya bentuk *zalim*, *gharar*, serta *riba* di dalamnya.

4. Penelitian oleh Enceng Iip dan Ahmad Setiawan, yang berjudul “Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut)”.<sup>7</sup> Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa akad tersebut secara rukun akad sewa menyewa sudah terpenuhi, akan tetapi dilihat dari syarat akad ada yang tidak terpenuhi, yaitu tidak adanya kepastian habisnya batas waktu sewa, maka secara Hukum Ekonomi Syariah akad tersebut tidak sesuai dengan prinsip dan dapat dikatakan akad tersebut fasid secara hukum.
5. Penelitian oleh Subandi dan Isma Swadjaja yang berjudul “Kerjasama Sistem Bagi Hasil dalam Pengelolaan Lahan Buah Naga (Studi Penetapan Perkara Nomor 3252/Pdt.G.2016/Pa.Bwi)”.<sup>8</sup> Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa dasar gugatan perkara tersebut karena adanya pengingkaran dari salah satu pihak terkait panen buah naga pada musim panen pertama, sehingga diambillah proses mediasi dan telah berhasil mencapai kesepakatan dengan penetapan pencabutan perkara.

---

<sup>7</sup> Enceng Iip dan Ahmad Setiawan, “Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah”, Jurnal Jhesy Vol. 01 No. 01, 2022, <https://journal.stai-musaddadiyah.ac.id/index.php/jhesy/article/view/166>

<sup>8</sup> Subandi dan Isma Swadjaja, “Kerjasama Sistem Bagi Hasil dalam Pengelolaan Lahan Buah Naga (Studi Penetapan Perkara Nomor 3252/Pdt.G.2016/Pa.Bwi)”, Jurnal Justitia Ekonomika: <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JE/article/view/2475>

6. Penelitian oleh Ana Liana W. dan Darwanto, yang berjudul “Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah”.<sup>9</sup> Tujuan dari penelitian tersebut untuk mengetahui sistem bagi hasil yang dipakai, dan bagaimana kesesuaian sistem maro terhadap mukhabarah. Hasil penelitian ini menjelaskan penemuan bahwa petani penggarap dan pemilik lahan lebih memilih bagi hasil daripada sewa. Pada pelaksanaannya belum sepenuhnya sesuai dengan konsep Islam, karena terdapat beberapa hal yang belum sesuai.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang telah diuraikan diatas, terdapat kesamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, yaitu mengenai akad jual beli dan kerjasama bagi hasil. Akan tetapi, dari penelitian tersebut tidak ada yang benar-benar sama dengan permasalahan yang akan diteliti. Dengan demikian, permasalahan yang akan diteliti bukan duplikasi dari penelitian-penelitian sebelumnya.

Tabel 1

Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
Muhammad Ikhsanul Arif	Praktik Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan Kredit Bermotor di BMT UGT	Penggabungan dua akad dalam satu kontrak	Fokus penelitian dan tinjauan hukum

<sup>9</sup> Ana Liana W. dan Darwanto, “Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah”, *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law* Vol. 3 No. 1, 2020, <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/tawazun> DOI : 10.21043/tawazun.v3i1.7544

	Sidogiri Cabang Malang Kota		
Rafika Juliana	Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)	Terdapat 2 akad dalam satu obyek/barang	Fokus penelitian dan tinjauan hukum
Aditya Jordan Ligan	Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)	Terdapat adanya unsur ketidakjelasan saat akad terjadi	Obyek/ lokasi penelitian, sistem angsuran, dan tinjauan hukum
Enceng Iip dan Ahmad Setiawan	Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kec. Karangpawitan Kab. Garut)	Terdapat ketidaksesuai unsur-unsur dalam terjadinya akad	Fokus penelitian dan tinjauan hukum
Subandi dan Isma Swadjaja	Kerjasama Sistem Bagi Hasil dalam Pengelolaan Lahan Buah Naga (Studi Penetapan Perkara Nomor 3252/Pdt.G.2016/Pa.Bwi)	Kerjasama Sistem Bagi Hasil dalam Pengelolaan	Fokus penelitian
Ana Liana W. dan Darwanto	Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah	Bagi Hasil Perspektif Akad Mukhabarah	Fokus penelitian, obyek/ lokasi penelitian, dan tinjauan hukum

## **B. Tinjauan Pustaka**

### **1. Hukum Perjanjian Syariah**

#### **a. Pengertian perjanjian syariah**

Islam merupakan agama yang menjadi rahmat bagi alam semesta. Sisi kehidupan makhluk hidup diatur menurut hukum Allah. Di sisi lain kehidupan manusia yang saling berhubungan untuk saling tolong menolong, biasanya diwujudkan dalam bentuk perjanjian.

Di Negara Indonesia terdapat 3 (tiga) macam sistem hukum yang mengatur mengenai perjanjian yaitu Hukum Adat, Hukum Perdata, dan Hukum Islam. Mengingat negara Indonesia sebagai negara mayoritas pemeluk agama Islam, maka berlakulah hukum Islam.

Perjanjian dalam Hukum Islam sering disebut dengan akad. Akad adalah suatu perbuatan yang menunjukkan keridhaan diantara dua orang atau lebih, yang dibenarkan oleh syariat dan menimbulkan akibat hukum tertentu.

Hukum perjanjian syariah dirasakan penting oleh masyarakat khususnya umat muslim. Melalui sistem hukum Islam tersebut, akan melahirkan transaksi bisnis yang sesuai dengan syariat Islam yang bebas dan terhindar dari unsur yang dilarang, seperti perjudian, bunga, ketidakjelasan, bathil, dan lain sebagainya. Dengan adanya penerapan hukum Islam, diharapkan dapat mendatangkan kemanfaatan bagi para pihak yang berkaitan.

b. Syarat sahnya perjanjian syariah

Syarat-syarat sahnya perjanjian secara syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak menyalahi hukum secara syariah yang telah disepakati dengan adanya syarat yang mengandung pengertian setiap orang terhadap prinsipnya yang bersifat kebebasan dalam membuat suatu perjanjian.
- 2) Harus saling ridha dengan maksud bahwa perjanjian harus didasari kesepakatan setiap pihak secara bebas serta sukarela dan tidak boleh mengandung unsur rasa paksaan, kekhilafan maupun penipuan.
- 3) Harus jelas dan detail, suatu perjanjian dibuat secara jelas apa yang menjadi objek serta hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.<sup>10</sup>

c. Asas-asas dalam perjanjian syariah

- 1) Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*). Asas ini dirumuskan dalam kaidah *fiqhiyah* yang artinya “Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang”. Dalam kasus muamalah, berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atau tindakan lain. Apabila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, berarti

---

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 24.

bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian.<sup>11</sup>

- 2) Asas kebebasan berakad (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*) adalah suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada siapapun dan sebab apapun ke dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat menuju kebathilan. Setelah disepakati bentuk dan isinya, maka pihak yang terikat harus menjalankan segala hak dan kewajibannya.<sup>12</sup>
- 3) Asas konsesualisme (*Mabda' ar-Radhaiyyah*) menjelaskan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu terpenuhinya formalitas tertentu.<sup>13</sup>
- 4) Asas keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awdhah*). Asas keseimbangan dalam transaksi tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok dari salah satu pihak.
- 5) Asas kemaslahatan (tidak memberatkan) dimaksudkan bahwa akad yang dibuat bertujuan mewujudkan kemaslahatan bagi

---

<sup>11</sup> Miftahus Salam, "Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah," *Asy-Syari'ah*, Vol. III, 2017, 5.

<sup>12</sup> Akhmad Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (akad) dalam Hukum Syari'ah," *At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen*, Vol. 3 No. 1, 2019. 51.

<sup>13</sup> Salam, "Asas-Asas Perjanjian ..", 8

kedua belah pihak dan tidak menimbulkan kerugian dan memberatkan.

- 6) Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak harus beritikad baik dalam bertransaksi dan tidak dibenarkan mengeksploitasi ketidaktahuan pihak lain. Oleh karena itu, sikap amanah selalu dituntut untuk dilakukan agar para pihak yang menguasai materi selalu memberikan informasi yang sejujurnya kepada pihak lain yang tidak mengetahui.
- 7) Asas keadilan merupakan perintah langsung yang harus ditaati. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kerugian terhadap salah satu pihak.
- 8) Asas tertulis (*al-Kitabah*) yaitu suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis untuk menjadi alat bukti dan pertanggungjawaban supaya terhindar dari keragu-raguan yang dapat merugikan dikemudian hari.
- 9) Asas kepastian hukum (*Asas Pacta Sunt Servanda*) berkaitan dengan akibat perjanjian. Dalam KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Dengan demikian, bahwa seluruh pihak sekaligus pihak ketiga atau hakim harus menghormati substansi kontrak yang dibuat para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

## **2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil**

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil ditandatangani oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno di Jakarta pada tanggal 7 Januari 1960. Undang-undang tersebut diperuntukkan untuk mengatur perjanjian pengusahaan tanah dengan bagi hasil, agar pembagian hasil yang diperoleh pemilik tanah dan penggarap dilaksanakan atas dasar yang adil dan agar terjamin pula kedudukan hukum yang layak dengan menegaskan hak-hak dan kewajiban baik dari pemilik tanah maupun penggarap. Untuk memberikan ketentuan dan pedoman pelaksanaan UU tersebut, dikeluarkan beberapa peraturan pendukung, diantaranya:

- a. Keputusan Menteri Muda Agraria No. Sk. 322/Ka/1960 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960.
- b. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Penetapan Perimbangan Khusus dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil. Peraturan ini dikeluarkan untuk memberi sanksi bagi pemilik tanah yang mendapatkan bagian bagi hasil yang melebihi ketetapan Bupati/Kepala daerah Tingkat II.
- c. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1980 tentang Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Peraturan ini ditujukan untuk meningkatkan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 sesuai dengan perkembangan masyarakat tani dan kemajuan teknologi serta sarana pengusahaan tanah untuk produksi pangan.

- d. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 211 Tahun 1980, Nomor 714/Kpts/Um/9/1980 tentang Petunjuk Pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1980 tentang Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Perjanjian bagi Hasil.

### **3. Teori jual beli secara kredit**

- a. Jual beli dalam Hukum Positif

- 1) Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian adalah upaya masyarakat dalam mengikatkan dirinya kepada orang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, sebuah kesepakatan yang menghubungkan dua orang atau lebih, dapat menimbulkan akibat hukum yang mana masing-masing pihak diharuskan untuk menjalankan kewajiban dan hak-haknya.

Dalam membuat dan menjalankan suatu perjanjian, perlu diperhatikan syarat-syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sesuai dan sah di mata hukum. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

- c) Suatu hal tertentu; dan
- d) Suatu sebab yang halal.

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, kepada pihak satu (pembeli) berjanji untuk membayar sebesar harga atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Dalam Pasal 1458 KUHPerdara menegaskan sifat konsensual dari jual beli yang berbunyi “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Bagi pihak penjual terdapat dua kewajiban utama, yaitu:<sup>14</sup>

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban ini meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk melakukan pengalihan hak milik atas barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
- b) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban tersebut merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang tersebut benar-

---

<sup>14</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditia Bakti, 2014), 8-21.

benar miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

Kewajiban utama pihak pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Apabila dalam pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka pihak pembeli melakukan pembayaran dimana penyerahan barang tersebut dilakukan.

b. Jual beli dalam Hukum Islam

1) Pengertian Jual beli

Jual beli merupakan dua suku kata yang mempunyai arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu kejadian, yaitu satu pihak menjual dan satu pihak lain membeli. Dengan demikian terlihat bahwa jual beli melibatkan dua orang atau lebih yang saling tukar menukar suatu barang atau jasa.

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Secara bahasa adalah saling menukar. Menurut istilah terdapat beberapa definisi jual beli, yaitu:

- a) Memilikkan kepada seseorang sesuatu barang dengan menerima dari padanya harga, atas dasar keridhaan kedua belah pihak.
- b) Menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu (akad).

- c) Pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya atau memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.

Jual beli merupakan salah satu bentuk kerjasama saling tolong menolong antar sesama manusia untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, yang mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa:29).

- 2) Rukun dan syarat jual beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang diperlukan untuk dilakukan guna suatu perbuatan tersebut dapat dikatakan sah menurut

syara'. Menurut pendapat Jumhur Ulama' bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu:<sup>15</sup>

- a) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- b) *Sighat* (lafadz *ijab* dan *qabul*)
- c) Obyek yang diperjualbelikan (*Ma'qud alaih*)
- d) Nilai tukar pengganti barang

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang telah dikemukakan oleh Jumhur Ulama' diatas, sebagai berikut:

- a) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)<sup>16</sup>

Menurut kesepakatan para ulama, orang yang berakad harus memenuhi syarat, yaitu *Baligh* dan berakal, orang yang melakukan perbuatan merupakan dua orang atau lebih yang berbeda, harus bebas memilih atau dengan kehendak sendiri (bukan paksaan), ada hak milik penuh.

- b) *Sighat* (lafadz *ijab* dan *qabul*)

*Sighat* adalah perkataan antara penjual dan pembeli dalam pelaksanaan transaksi jual beli tersebut. *Ijab* merupakan ucapan dari pihak penjual, sebagaimana contoh "Aku menjual barangku dengan harga sekian". Sedangkan *qabul* merupakan ucapan pihak pembeli sebagaimana "Aku membeli barangmu dengan harga sekian". *Sighat*

---

<sup>15</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 76.

<sup>16</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002), 116.

haruslah diungkapkan secara jelas untuk mengetahui kerelaan kedua belah pihak dalam melakukan transaksi yang dilaksanakan atas dasar suka sama suka. Syarat *ijab qabul* menurut ulama' adalah sebagai berikut, orang yang melakukan *ijab qabul* telah *baligh* dan berakal, *qabul* sesuai dengan *ijab*, *ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majlis atau tempat.

c) Obyek yang diperjualbelikan (*Ma'qud alaih*)

Adapun syarat barang yang diperjualbelikan, yaitu suci (halal dan baik), memberi manfaat menurut syara', milik orang yang melakukan akad, mampu diserahkan oleh para pihak, mengetahui status barang (kualitas, kuantitas, jenis, dan lainnya).

d) Nilai tukar pengganti barang

Dalam jual beli nilai tukar merupakan hal terpenting. Pada zaman sekarang nilai tukar adalah uang. Syarat nilai tukar menurut ulama fiqh adalah sebagai berikut harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya, dapat diserahkan pada waktu transaksi sekalipun harga barang dibayar kemudian, maka waktu pembayarannya harus jelas, dan apabila dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan menurut syara'.

### 3) Macam-macam Jual beli

Ulama Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya dalam tiga jenis, yaitu:<sup>17</sup>

#### a) Jual beli yang *shahih*.

Suatu jual beli dapat dikatakan *shahih* apabila jual beli tersebut disyariatkan, telah memenuhi syarat dan rukun yang ditentukan.

#### b) Jual beli *bathil*.

Dikatakan *bathil* apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli tersebut pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan, seperti barang yang diperjualbelikan termasuk barang haram menurut syara'.

#### c) Jual beli *fasid*.

Menurut ulama Hanafiyah yang dinamakan jual beli *fasid* adalah apabila kerusakan pada jual beli tersebut menyangkut harga barang dan bisa diperbaiki, sedangkan apabila kerusakan tersebut menyangkut barang yang diperjualbelikan dan tidak dijelaskan diantara kedua belah pihak maka hal itu dinamakan jual beli *bathil* (batal).

---

<sup>17</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 121-128.

c. Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi uangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, menyebutkan bahwa “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih”.

Dalam fiqh muamalah, kredit berasal dari istilah fiqh *al-qardh* yang berarti meminjamkan uang ataupun barang atas dasar kepercayaan.<sup>18</sup> Dalam pengertian lain, *al-qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.<sup>19</sup> Tujuan dan hikmah diperbolehkannya pinjam meminjam adalah memberi kemudahan bagi umat manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

#### 4. Teori perjanjian bagi hasil pertanian

a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

1) Pengertian perjanjian bagi hasil

Menurut UU No. 2 Tahun 1960 pada pasal 1 huruf (c), pengertian perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun

---

<sup>18</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: Gemala Insan Press, 2001), 109.

<sup>19</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2 (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), 70.

juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam UU ini disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

Menurut Departemen Penerangan dan Dirjen Agraria Depdagri, perjanjian bagi hasil adalah suatu perbuatan hukum dimana pemilik tanah karena sesuatu sebab tidak dapat mengerjakan sendiri tanahnya tetapi ingin mendapatkan hasil atas tanahnya. Oleh karena itu, ia membuat perjanjian bagi hasil dengan pihak lain dengan imbalan bagi hasil yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian bagi hasil dalam pertanian adalah suatu perjanjian antara pemilik tanah dan penggarap dimana pihak penggarap diperkenankan atas tanah pemilik untuk mengelola dan/atau mengolah agar produktif dan menghasilkan keuntungan, yang nantinya akan dibagi hasil atas keuntungan tanah tersebut kepada kedua belah pihak.

Bentuk perjanjian bagi hasil pertanian berdasarkan Pasal 3 ayat (1) bahwa perjanjian harus dibuat oleh pemilik dan penggarap secara tertulis dihadapkan Kepala Desa atau daerah yang setingkat. Perjanjian termaksud dalam ayat (1) memerlukan pengesahan dari Camat/Kepala Kecamatan yang bersangkutan atau pejabat lain yang setingkat. Hal ini

bermaksud untuk menghindari keraguan yang mungkin menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

2) Jangka waktu perjanjian

Jangka waktu perjanjian bagi hasil berdasar Pasal 4 adalah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun bagi sawah dan 5 (lima) tahun bagi tanah kering. Yang dimaksud dengan tahun tersebut adalah “tahun tanaman” bukan “tahun kalender”. Sedangkan yang dimaksud dengan sawah adalah tanah yang pengusahaannya memerlukan pengairan. Jika terdapat keragu-raguan apakah tanah yang bersangkutan itu sawah atau tanah kering, maka yang memutuskan adalah Kepala Desa.

Jika waktu perjanjian bagi hasil berakhir dan masih terdapat tanaman yang belum dipanen, maka perjanjian tersebut masih dapat diteruskan sampai waktu selesai panen dengan ketentuan perpanjangan tersebut tidak lebih dari satu tahun dan diberitahukan kepada Kepala Desa yang bersangkutan.

Dengan adanya ketentuan tersebut atas diberikannya jaminan mengenai jangka waktu, maka penggarap mempunyai cukup waktu untuk menjalankan upaya dan usahanya mendapatkan hasil sebanyak mungkin. Hal tersebut juga membawa keuntungan bagi pemilik atas bagian yang diterimanya.

3) Besarnya pembagian hasil tanah

Hasil tanah adalah hasil usaha yang dikelola oleh penggarap setelah dikurangi biaya pengeluaran untuk bibit, perawatan, serta biaya untuk menanam dan panen. Dengan kata lain, bahwa hasil tanah adalah hasil bersih. Namun, pembebanan pajak adalah beban pemilik tanah yang sebenarnya, bukan termasuk biaya yang dikeluarkan oleh penggarap.

Dalam UU tersebut, tidak disebutkan secara jelas imbalan dalam perjanjian bagi hasil atas pemilik dan penggarap, dikarenakan proses perkembangan dalam masyarakat desa masih berjalan terus dalam hubungan sosial. Pembagian hasil didasarkan atas pertimbangan keadaan tanaman, kesuburan tanah, kepadatan penduduk dan faktor ekonomis lainnya. Dalam Pasal 7 UU tersebut, menjelaskan bahwa besarnya bagian hasil tanah ditetapkan oleh Bupati/Kepala Daerah Swatantra tingkat II yang bersangkutan. Namun demikian, pada bagian penjelasan UU tersebut memberikan pedoman imbalan antara pemilik dan penggarap 1:1, yaitu untuk padi yang ditanam di sawah.

Untuk umat muslim, terdapat zakat dalam perjanjian bagi hasil sebelum pembagian atas pihak pemilik dan penggarap. Zakat dapat disisihkan dari hasil yang telah mencapai nisab, yaitu 14 kuintal (bagi padi). Dengan demikian hasil yang tidak mencapai nisab, maka tidak dikenakan zakat.

4) Kewajiban kedua belah pihak

Menurut UU perjanjian bagi hasil, pemilik adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan sesuatu hak menguasai tanah. Pada bagian memori penjelasan UU tersebut, menjelaskan bahwa orang yang berhak mengadakan perjanjian tersebut menurut hukumnya yang berlaku sekarang tidak saja terbatas pada pemilik tanah itu sendiri, melainkan juga orang lain yang mempunyai hubungan hukum tertentu dengan tanah yang bersangkutan. Dalam UU perjanjian bagi hasil memuat kewajiban kedua belah pihak, diantaranya:

- a) Pembayaran uang atau pemberian benda apapun juga kepada pemilik yang dimaksudkan untuk memperoleh hak mengusahakan tanah pemilik dengan perjanjian bagi hasil adalah dilarang. Jika tetap dilakukan maka pembayaran dan/atau pemberian tersebut dikurangkan dari hasil tanah.
- b) Pembayaran termasuk pemilik dan penggarap, kepada pemilik atau penggarap dalam bentuk apapun juga yang mempunyai unsur-unsur ijon adalah dilarang. Pembayaran tersebut tidak dapat dituntut kembali dalam bentuk apapun juga.
- c) Kewajiban membayar pajak mengenai tanah yang bersangkutan dilarang dibebankan kepada penggarap kecuali penggarap itu adalah pemilik tanah yang sebenarnya.
- d) Pada saat berakhirnya perjanjian, baik karena berakhirnya jangka waktu maupun terdapat sebab lain, penggarap wajib

menyerahkan kembali tanah yang bersangkutan kepada pemilik dalam keadaan baik yang tidak merugikan pemilik.

- e) Kedua belah pihak diharuskan untuk menjalankan dan mematuhi seluruh isi perjanjian bagi hasil, terutama mengenai besaran pembagian hasil tanah.
- f) Jika selama berlangsungnya perjanjian bagi hasil terjadi bencana alam dan/atau gangguan hama yang dapat mengakibatkan kehilangan dan/atau kerusakan tanah atau tanamaan, maka sesuai dengan sifat dari perjanjian bagi hasil, kerugian atau risiko menjadi tanggung jawab dan beban kedua belah pihak.

b. Perjanjian Bagi Hasil Pertanian dalam Hukum Islam

- 1) *Musaqah*
  - a) Pengertian dan Dasar Hukum

*Musaqah* diambil dari kata *as-saqa* yaitu seseorang bekerja untuk mengelola pohon tamar, atau mengurus anggur, atau pohon-pohon lainnya supaya mendatangkan kemaslahatan dan mendapatkan bagian tertentu dari hasil yang dirus sebagai imbalan.<sup>20</sup>

Akad *musaqah* adalah bentuk kerjasama antara pemilik kebun dan petani dimana pemilik kebun menyerahkan kebun kepada petani untuk dirawat dan dipelihara, sehingga ketika kebun telah menghasilkan, pemilik

---

<sup>20</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 165.

akan memberikan upah kepada petani yang diambil dari hasil kebun tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.

Dasar hukum *musaqah* menurut kebanyakan ulama yaitu boleh atau mubah. Menurut Syafi'iyah, yang boleh di-*musaqah*-kan hanyalah anggur dan kurma saja.<sup>21</sup> Terdapat sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda “Dari Ibnu Umar, sesungguhnya Nabi SAW telah menyerahkan kebun beliau kepada penduduk Khaibar agar dipelihara dengan perjanjian, mereka akan memperoleh dari penghasilannya, baik dari buah-buahan maupun dari hasil tanaman”. (HR. Muslim)

b) Rukun dan Syarat

Jumhur Ulama fiqh berpendirian bahwa rukun *musaqah* terdiri dari lima, yaitu:

- Dua orang/pihak yang melakukan transaksi
- Tanah yang dijadikan objek *musaqah*
- Jenis usaha yang akan dilakukan petani penggarap
- Ketentuan mengenai pembagian hasil *musaqah*
- *Sighat (ijab qabul)*

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam akad *musaqah* adalah sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik*, 167.

- Kedua belah pihak harus cakap hukum, yakni *baligh* dan berakal
- Objek *musaqah* haruslah pohon yang memiliki buah
- Tanah dapat diserahkan sepenuhnya kepada petani penggarap, tanpa campur tangan pemilik kebun lagi
- Hasil buah merupakan hasil bersama sesuai kesepakatan awal pemilik dan penggarap
- Lamanya perjanjian harus jelas agar terhindar dari ketidakpastian

c) Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad *musaqah* berdasarkan fiqh dan pendapat para ulama adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu yang disepakati dalam akad telah berakhir
- Dibatalkan atas kesepakatan pihak pemilik kebun dan penggarap. Jika pembatalan terjadi ketika buah telah berbuah, maka hasilnya dibagi dua antara pemilik kebun dan penggarap.

2) *Muzara'ah*

a) Pengertian *Muzara'ah*

Secara etimologi, *muzara'ah* berarti kerjasama dibidang pertanian antara pemilik dan petani penggarap. *Muzara'ah* adalah bentuk kerjasama antara pemilik tanah dengan penggarap dimana bibit berasal dari pemilik tanah dengan perjanjian bagi hasil dengan masing-masing yang telah disepakati.

Kerjasama bentuk *muzara'ah* menurut kebanyakan ulama fiqh hukumnya boleh atau mubah. Dasar kebolehan di samping dapat dipahami dari firman Allah yang memerintahkan kita untuk saling tolong-menolong antar sesama manusia.

أَفَرَأَيْتُمْ مَا تَحْرُثُونَ ﴿٦٣﴾ أَأَنْتُمْ تَخْلُقُونَهُ أَمْ نَحْنُ الْخَالِقُونَ ﴿٥٩﴾

Artinya : “Maka terangkalah kepadaku tentang yang kamu tanam. Kamukah yang menumbuhkan atau kamukah yang menciptakannya?” (QS Al-Waqi’ah : 63-64).

b) Rukun dan Syarat

Secara garis besar rukun dan syarat *muzara'ah* maupun *mukhabarah* adalah sama dengan akad *musaqah*, dimana unsurnya sama-sama bertujuan atas pengelolaan tanah atau kebun.

c) Berakhirnya Akad

Beberapa hal yang menyebabkan *muzara'ah* berakhir:

- Berakhirnya masa akad *muzara'ah*
- Salah seorang yang berakad meninggal dunia
- Adanya udzur, seperti tanah garapannya terpaksa dijual, dan penggarap tidak dapat melanjutkan pengelolaan tanah.

3) *Mukhabarah*

a) Pengertian *Mukhabarah*

*Mukhabarah* dan *muzara'ah* adalah bentuk kerjasama yang sama yaitu mengenai pengelolaan tanah, namun terdapat perbedaan pada asal benih tanaman. *Mukhabarah* adalah bentuk kerjasama atas pengelolaan tanah yang benihnya berasal dari petani penggarap. Pada umumnya, kerjasama *mukhabarah* dilakukan pada pertanian yang benihnya seperti padi, jagung, kacang, dan sebagainya, yang dirasa murah oleh petani penggarap. Namun tidak menutup kemungkinan juga bahwa benih yang murah dilakukan pada kerjasama *muzara'ah*. Dasar hukum kerjasama *mukhabarah* sama dengan *muzara'ah* yaitu boleh (mubah).

“Dari Ibnu Umar: Sesungguhnya Nabi SAW. telah memberikan kebun kepada penduduk *Khaibar* agar dipelihara oleh mereka dengan perjanjian mereka akan diberi sebagian dari penghasilan, baik dari buah-buahan maupun dari hasil pertahun (palawija)” (H.R Muslim).

Imam Bukhari meriwayatkan dari Jabir, bahwa bangsa Arab ketika mengolah tanahnya dengan sistem *Mukhabarah* dengan cara pembagian hasil,  $1/3:2/3$ ,  $1/4:3/4$ ,  $1/2:1/2$ .<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikanan Islam di Indonesia*, (Cimanggis: Prenada Media Group, 2018), 60.

b) *Zakat Mukhabarah dan Muzara'ah*

Menurut pendapat Imam Syafi'i mengenai penanggung zakat yaitu keduanya adalah satu orang, yang oleh karena itu wajib secara bersama-sama menanggung zakatnya apabila jumlahnya mencapai nisab, masing-masing mengeluarkan zakat 10% dari bagiannya.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau dengan kata lain merupakan jenis penelitian hukum sosiologis ataupun penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan fakta atau fenomena yang terjadi di masyarakat berdasarkan hasil penemuan di lapangan, yang akan diulas secara mendalam dan terperinci dari obyek yang diteliti. Ataupun penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di dalam masyarakat dengan maksud menemukan dan mengetahui fakta ataupun data yang dibutuhkan, yang setelah itu data akan dikumpulkan dan diidentifikasi yang pada akhirnya menuju proses penyelesaian masalah.<sup>23</sup>

Peneliti melakukan penelitian untuk melihat dan mengetahui proses terjadinya kesepakatan dalam transaksi jual beli tanah secara kredit dan kesepakatan bagi hasil pengelolaannya tinjauan Hukum Perjanjian Syariah dan UU NO. 2 Tahun 1960.

---

<sup>23</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 15-16.

## **B. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian berbasis pada penelitian hukum normatif. Akan tetapi bukan mengkaji sistem norma dalam peraturan perundang-undangan, namun mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma bekerja di dalam lingkungan masyarakat.<sup>24</sup>

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan isu hukum yang akan diteliti, yakni penelitian terhadap norma yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil.

## **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dilaksanakan di Dusun Klandungan Kabupaten Malang. Peneliti memilih lokasi tersebut, karena dalam proses transaksi penjualan tanah tersebut tidak adanya kejelasan jangka waktu pelunasan pembayaran dan mengenai kesepakatan bagi hasil pengelolaannya.

---

<sup>24</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 83-84.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Untuk mendapatkan data primer, maka digunakan metode wawancara dan observasi. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang berasal dari sumber utama yang terkait langsung dengan obyek penelitian.<sup>25</sup>

Wawancara ini dilakukan dengan kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan/atau pihak yang bersangkutan dalam transaksi jual beli dan kesepakatan bagi hasil pengelolaan.

##### **2. Data Sekunder**

Dalam penelitian ini data sekunder yang dibutuhkan adalah dokumen langsung dari proses transaksi dan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, ataupun penelitian terdahulu yang berkaitan dengan transaksi jual beli secara kredit dan kesepakatan bagi hasil pengelolaan.

---

<sup>25</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 89

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah awal dalam penelitian untuk mendapatkan data. Untuk mengumpulkan data di lapangan, maka menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan untuk memperoleh keterangan dan/atau data yang berkaitan dengan materi penelitian. Wawancara dapat dilakukan dengan menggunakan panduan daftar pertanyaan ataupun tanya jawab langsung secara bebas, dengan tetap memfokuskan mengenai data yang dibutuhkan.<sup>26</sup> Pada penelitian ini peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah tersebut.
2. Observasi, yaitu melakukan pengamatan langsung pada obyek yang diteliti, dengan mengunjungi lokasi obyek yang beralamat di Dusun Klandungan Kabupaten Malang. Selama pengamatan, peneliti disarankan untuk melakukan pencatatan data, hal ini untuk mengungkapkan dan memberikan deskripsi mengenai apa yang telah dijumpai di lapangan dengan masalah yang di teliti.
3. Dokumentasi dan kepustakaan. Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, buku-buku, dan sebagainya untuk melengkapi data yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi. Peneliti melakukan penelusuran yang dimulai dari regulasi atau peraturan

---

<sup>26</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 95

perundang-undangan yang berkaitan dengan transaksi jual beli secara kredit baik dari hukum positif maupun hukum Islam dan mengenai kesepakatan bagi hasil pengelolaan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Selanjutnya dari penelusuran tersebut, peneliti mengkaji dengan praktik yang terjadi di lapangan apakah telah sesuai dengan peraturan dan/atau prinsip atau belum.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Setelah melakukan pengumpulan data, maka akan dilanjut proses analisis data. Dalam penelitian kualitatif, analisis data lebih difokuskan selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data. Menurut Miles dan Huberman, aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara turun temurun sampai tuntas. Aktivitas dalam analisis data tersebut, yaitu:<sup>27</sup>

1. Reduksi data, yaitu merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas, dan mempermudah peneliti untuk mengumpulkan data selanjutnya. Reduksi data dalam penelitian ini akan memfokuskan pada hasil jawaban yang mengacu pada transaksi tanpa kejelasan jangka waktu pembayaran dan kesepakatan bagi hasil pengelolaan.

---

<sup>27</sup> Abdussamad, Zuhri, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: Syakir Media Press, 2021), 161-162

2. Penyajian data, yaitu proses penyusunan informasi secara sistematis dalam bentuk uraian singkat, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Dengan demikian akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan langkah selanjutnya. Penyajian data digunakan sebagai bahan untuk menafsirkan dan mengambil simpulan.
3. Penarikan kesimpulan dan verifikasi, pada tahap ini adalah pemberian kesimpulan terhadap analisis atau tafsiran mengenai data yang telah diperoleh. Penarikan kesimpulan dilakukan secara bertahap, yaitu menyusun simpulan yang bersifat sementara, hal ini akan terdapat perubahan apabila ditemukan bukti baru dan/atau kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya, sehingga diperlukan verifikasi data ulang. Setelah tahap tersebut selesai, maka dapat ditarik kesimpulan akhir.

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Subjek dan Objek Penelitian

Tabel 2  
Profil Responden

No.	Nama	Keterangan	Alamat
1.	Bu Lilik	Pemilik Lahan	Jl. Tirto Rahayu
2.	Bu Dewi	(Anak Bu Lilik) Perantara	Jl. Raya Dermo
3.	Bu Sri	Pemilik Lahan	Jl. Tirto Taruno
4.	Pak Supri	Petani Penggarap	Jl. Raya Dermo
5.	Pak Wadi	Petani Penggarap	Jl. Tirto Taruno

Dusun Klandungan terletak di wilayah Desa Landungsari Kecamatan Dau Kabupaten Malang dengan posisi dibatasi oleh wilayah desa lain. Secara administratif, Desa Landungsari memiliki potensi yang cukup strategis dengan luas wilayah 499 Ha yang terbagi menjadi 3 Dusun, yaitu: Dusun Rambaan, Dusun Bendungan, dan Dusun Klandungan. Batas-batas wilayah sebagai berikut; Utara: Kelurahan Tlogomas Kecamatan Lowokwaru Kota Malang; Selatan: Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang; Timur: Kelurahan Tlogomas

Kecamatan Lowokwaru Kota Malang; dan Barat: Desa Tegal Weru dan Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.<sup>28</sup>

Luas lahan Desa Landungsari terbagi dalam beberapa peruntukan, seperti: pemukiman, pertanian, perindustrian, fasilitas umum, kegiatan ekonomi dan lainnya. Luas lahan pemukiman seluas 161 Ha, luas lahan pertanian 83 Ha, luas tanah tegalan 141 Ha dan pemakaman umum 5 Ha, sedangkan kegiatan ekonomi 0,7 Ha dan untuk perkantoran, sekolahan dan lapangan serta jalan sekitar 9 Ha.

Wilayah desa Landungsari secara umum mempunyai ciri geologis berupa lahan tanah sawah dan tanah tegalan yang cukup luas dan persentase kesuburan tanah yang baik. Hal ini memungkinkan bagi tanaman padi, tanaman jenis palawija, dan tanaman buah-buahan yang mampu menjadi sumber pendapatan yang cukup diandalkan penduduk desa di sektor pertanian. Dengan kondisi alam yang demikian secara umum mampu menjadi penyumbang Produk Domestik Desa Bruto (PDDDB) terbesar desa.

Seiring berjalannya waktu, lahan tanah sawah dan lahan tegalan telah tergantikan dengan lahan kosong yang tidak terawat dan/atau bangunan perumahan. Hal ini disebabkan ketidakmampuan pemilik lahan karena keterbatasan waktu, tenaga, dan keahlian. Sementara di sisi lain, terdapat masyarakat yang mempunyai waktu dan keahlian dalam mengelola lahan tetapi tidak mempunyai lahan untuk dikelola. Dari kondisi tersebut, maka terdapat peluang terjadinya kerjasama antara pemilik lahan dan petani penggarap dalam hal pemanfaatan lahan pertanian. Selain

---

<sup>28</sup> Pemerintah Desa Landungsari, Monografi Desa, <http://pemdes-landungsari-malang.blogspot.com/2011/04/monografi-desa.html>, diakses tgl 19 Juli 2023

bentuk kerjasama penggarapan lahan, upaya lain bagi pemilik lahan adalah dengan melakukan penjualan langsung lahan tersebut.

**B. Praktik Jual Beli Tanah secara Kredit dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolaannya menurut Hukum Perjanjian Syariah**

Dari hasil penelitian yang kami lakukan, untuk mengetahui praktik jual beli sekaligus bagi hasil pengelolaannya di Dusun Klandungan Kabupaten Malang, peneliti melakukan observasi langsung dengan mendatangi pemilik lahan dan petani penggarap untuk menanyakan langsung bagaimana proses transaksi yang berlokasi di Dusun Klandungan Kabupaten Malang.

Pelaksanaan kesepakatan bagi hasil di Dusun Klandungan selalu berpedoman pada hukum adat atau adat istiadat dari generasi ke generasi, yaitu berbicara dalam bahasa sederhana yang mudah dimengerti dan bernilai bagi kedua belah pihak. Semua itu berlandaskan pada prinsip kepercayaan dengan tujuan tolong menolong atau biasa disebut dengan gotong-royong. Dalam paktek transaksi antara pemilik lahan dan petani penggarap, dari hasil observasi tersebut peneliti menemukan bahwa praktik jual beli sekaligus bagi hasil pengelolaannya di Dusun Klandungan Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

Pertama, pihak pemilik lahan menawarkan penjualan lahannya kepada masyarakat sekitarnya dengan keterangan bahwa pembayaran penjualan dapat dikredit atau diangsur beberapa kali sesuai kesepakatan. Penjualan tersebut dilaksanakan karena pihak pemilik sudah tidak sanggup untuk menggarap tanahnya

sendiri dan juga pemilik membutuhkan uang untuk kebutuhan sehari-harinya. Sebagaimana dari hasil wawancara bahwa alasan penjualan tanah tersebut adalah faktor kondisi kesehatan pemilik tanah dan faktor kebutuhan sehari-hari. Ketika menawarkan tanah tersebut narasumber kesulitan dalam menemukan pembeli, dengan demikian narasumber menambahkan keterangan dalam tawarannya bahwa pembayaran tanah tersebut dapat diangsur. Sebagaimana dari hasil wawancara dengan Ibu Dewi bahwa dengan adanya kondisi tanah yang luas dan tidak memungkinkan pembeli dapat membayar secara langsung, maka pembayaran dapat diangsur sesuai kesepakatan bersama.

Kedua, petani penggarap menerima tawaran tersebut dengan syarat lain bahwa tidak bisa memastikan jangka waktu berakhirnya pembayaran kredit atau angsurannya. Namun di sisi lain petani penggarap menawarkan bahwa apabila pemilik lahan membutuhkan uang, maka pemilik dapat memberitahunya kepada petani penggarap untuk memberikan sebagian uang untuk pembayaran kreditnya. Dengan kata lain bahwa pembayaran kredit dilaksanakan apabila petani penggarap mempunyai kesanggupan membayar tiap bulan dan/atau apabila pemilik lahan membutuhkan uang untuk kesehariannya. Setelah beberapa waktu dari penawaran pihak pemilik tanah, akhirnya ada pembeli yang menerima tawaran tersebut, yaitu Bapak Supri. Ketika peneliti menemui beliau untuk menanyakan bagaimana proses praktik jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, berikut kutipannya:

*“... Saya menerima tawaran tersebut, meskipun diangsur saya tidak bisa memastikan pembayarannya tiap bulan. Saya juga bilang, kalau beliau butuh uang bilang saja nanti saya kasih, akhirnya beliau juga menerima tawaran itu. Mengenai besaran angsuran kita sepakat bahwa harga jual*

*berubah sesuai harga pasar, dan setiap pembayaran akan dicatat oleh pihak saya dan pihak sana ...”.*<sup>29</sup>

Perjanjian penjualan lahan tersebut tidak dilaksanakan secara tertulis hitam di atas putih, melainkan hanya sebatas lisan dengan dasar sikap kepercayaan antara kedua belah pihak, diikuti dengan adanya saksi dari masing-masing pihak. Sebagaimana dari hasil wawancara dengan Bapak Supri bahwa pelaksanaan perjanjian didasarkan rasa saling percaya antar pihak dan disertai dengan keterlibatan saksi dari masing-masing pihak.

Ketiga, mengenai praktik perjanjian bagi hasil di beberapa wilayah dusun Klandungan dengan kondisi lahan yang sudah lama mangkrak atau kosong tanaman, pihak petani penggarap berinisiatif untuk menggarap lahan tersebut supaya dapat menghasilkan dan menguntungkan kedua belah pihak. Sebagaimana kutipan wawancara Bapak Supri sebagai berikut:

*“... saya lihat kondisi lahannya sudah lama mangkrak, tandus kering tidak ada tanaman. Saya pikir bagaimana kalau saya garap saja selagi melunasi pembelian tanah itu. Tujuan saya menggarap ini supaya saling menguntungkan bagi semuanya, Bu Lilik dapat tambahan selain uang penjualan dan saya bisa untuk tabungan pelunasan ...”.*<sup>30</sup>

Untuk keterangan lain, peneliti menemui Ibu Sri, beliau sebagai pemilik tanah, untuk menanyakan bagaimana praktik penawarannya, berikut kutipan wawancaranya:

*“... daripada lahan saya mangkrak, saya tawarkan ke petani penggarap untuk mengelola lahan saya. Untuk masalah biaya dan pembagian ya ikut aturan*

---

<sup>29</sup> Bapak Supri, wawancara, (Malang, 25 Mei 2023)

<sup>30</sup> Bapak Supri, wawancara, (Malang, 25 Mei 2023)

*masyarakat sini, yang penting sama-sama untung dan tidak ada yang merasa dirugikan ... ”.*<sup>31</sup>

Dengan demikian tidak hanya petani penggarap yang menawarkan kerjasama pengelolaan lahan, akan tetapi juga dari pemilik lahan tersebut. Perjanjian kerjasama tersebut dengan syarat bibit dan biaya perawatan ditanggung petani penggarap, serta jangka waktu pengelolaan berakhir apabila lahan tersebut sudah berpindah hak kepada orang lain.

Untuk pembagian bagi hasil pengelolaan berdasarkan hasil di setiap masa panen setelah dikurangi biaya perawatan dengan perbandingan satu per tiga (1/3) untuk pemilik lahan dan dua per tiga (2/3) untuk petani penggarap. Tidak ada aturan khusus tentang bagi hasil untuk perawatan tanaman disini, hanya menurut adat istiadat dan telah dianut oleh masyarakat setempat secara turun temurun. Dari hasil wawancara Bapak Wadi bahwa besaran pembagian disesuaikan dengan adat masyarakat dusun Klandungan yaitu 1/3 untuk pemilik tanah dan 2/3 untuk petani penggarap setelah dikurangi biaya selama perawatan.

Akad kerjasama di sini dalam hukum Islam termasuk akad *Mukhabarah*. Dimana asal mula benih yang ditanam yaitu dari petani penggarap. Mengenai ketentuan yang berlaku dalam *Mukhabarah*, sering dikaitkan dan dibandingkan dengan *muzara'ah*. Sebab keduanya merupakan satu makna, yaitu kesepakatan bekerja sama dalam pengelolaan tanah. Perbedaannya hanya terdapat di pengadaan benih yang ditanam. Ulama Syafi'iyah mengatakan *mukhabarah* adalah mengelola

---

<sup>31</sup> Ibu Sri, wawancara, (Malang, 26 Mei 2023)

tanah diatas sesuatu yang dihasilkannya dan benihnya berasal dari petani penggarap.

Hadis yang diriwayatkan oleh Muslim, yang artinya “Sesungguhnya Thawus ra. bermukhabarah , Umar ra. berkata dan aku berkata kepadanya, ya Abdurrahaman, kalau engkau tinggalkan mukhabarah ini, nanti mereka mengatakan bahwa Nabi melarangnya. Kemudian Thawus berkata: telah menceritakan kepadaku orang yang sungguh-sungguh mengetahui hal itu, yaitu Ibnu Abbas, bahwa Nabi SAW. tidak melarang mukhabarah, hanya beliau berkata, bila seseorang memberi manfaat kepada saudaranya, hal itu lebih baik daripada mengambil manfaat dari saudaranya dengan telah dimaklumi.”<sup>32</sup>

Hadis tersebut menjelaskan bahwa adanya praktik *mukhabarah* yang dilakukan oleh sahabat Rasulullah. Berdasarkan apa yang mereka lakukan, terlihat bahwa Rasulullah tidak melarang dilakukannya *mukhabarah* sebagaimana yang kita ketahui, bahwasanya semua muamalah itu diperbolehkan, sampai ada dalil yang melarangnya.<sup>33</sup>

Setelah peneliti melakukan wawancara kepada para narasumber di atas, bahwasanya terdapat dua akad sekaligus dalam sekali transaksi yang dilaksanakan oleh masyarakat Dusun Klandungan Kabupaten Malang. Pertama, akad jual beli tanah secara kredit. Kedua, akad kerjasama penggarapan lahan yang mana hasil

---

<sup>32</sup> Hadis Riwayat Muslim

<sup>33</sup> Abdullah Ruf'ah. Fikh Muamalah. (Bogor: Ghalia, 2011), 2016

panennya dibagi menjadi satu per tiga (1/3) bagi pemilik lahan dan dua per tiga (2/3) bagi petani penggarap.

Pada dasarnya, akad jual beli dan perjanjian kerjasama ataupun sekaligus digabung adalah diperbolehkan dalam agama Islam, selama belum ada dalil yang melarangnya. Dalam hukumnya suatu akad harus memenuhi rukun dan syarat sebagai sahnya suatu akad. Apabila salah satu atau beberapa akad tidak terpenuhi rukun dan syaratnya maka suatu akad atau perjanjian itu dinyatakan bahwa telah batal demi hukum. Suatu akad atau perjanjian yang terbentuk akan menimbulkan akibat hukum dan hak serta kewajiban yang wajib dilaksanakan bagi para pihak yang terikat, apabila salah satu pihak melanggar perjanjian maka akan menyebabkan akibat hukum seperti wanprestasi.

Dari proses penelitian, perjanjian atau akad yang dilakukan masyarakat Dusun Klandungan yaitu secara lisan langsung atas dasar kepercayaan masing-masing. Menurut peneliti hal tersebut sangat berbahaya dan berisiko bagi para pihak, meskipun dirasa tidak perlu oleh pihak yang terikat.

Secara terminologi, asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.<sup>34</sup> Apabila dikaitkan dengan perjanjian dalam hukum Islam merupakan kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat tentang perjanjian terutama dalam penegakan pelaksanaan hukum Islam.<sup>35</sup> Dalam hukum perjanjian syariah, terdapat asas-asas yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Dengan demikian dalam permasalahan penelitian

---

<sup>34</sup> Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) ...", 48.

<sup>35</sup> Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) ...", 49.

ini dapat dijabarkan sebagaimana asas hukum perjanjian syariah, adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa sebaiknya suatu perjanjian dilaksanakan secara tertulis untuk menjadi alat bukti dan pertanggungjawaban untuk melindungi para pihak dari keragu-raguan yang dapat merugikan di kemudian hari. Dalam QS. Al-Baqarah: 282 dapat dipahami bahwa Allah SWT. menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

Namun dalam praktiknya, perjanjian atau akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak adalah secara lisan namun tetap dihadiri dari masing-masing pihak. Selain itu, pihak dari pembeli tanah telah melakukan pencatatan transaksi pembayaran yang telah dibayarkan. Hal ini sesuai dengan perintah Allah SWT dalam QS al-Baqarah: 282.

- b. At-Taradi (suka sama suka) dalam perjanjian merupakan persyaratan yang paling mendasar dalam semua kontrak komersial dalam hukum Islam. Keridhaan merupakan sifat subjektif yang tidak dapat diketahui kecuali dengan ekspresi nyata dari pihak yang berkaitan seperti tulisan, kata-kata, tindakan atau isyarat.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) ...", 46.

Allah SWT memerintahkan kepada orang yang beriman agar hanya memperoleh keuntungan dari sesamanya hanya dengan jalur perniagaan yang berlaku secara rida dengan rida, sebagaimana dalam QS. An-Nisa': 29. Islam juga membolehkan melakukan kontrak yang hanya memberi keuntungan pada salah satu pihak, asalkan memberi dengan penuh keridaan, maka kontrak semacam itu adalah sah dan halal.<sup>37</sup>

Dalam praktiknya para pihak mendasarkan pelaksanaan transaksi dengan rasa kepercayaan dan keridaan untuk saling tolong-menolong dalam memenuhi kebutuhan masing-masing pihak. Mengenai bagi hasil penggarapan, jika dilihat dari hukum Islam tidak ada yang menunjukkan sesuatu yang dilarang, sehingga perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat dusun Klandungan tetap sah apabila antara kedua belah pihak saling rida dan tidak ada unsur paksaan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

- c. Di sisi lain terdapat *Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud* (asas kebebasan berkontrak), dimana para pihak bebas memilih jenis perjanjian yang dilakukan selama hal tersebut tidak melanggar batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum. Hadits yang berkaitan dengan kebebasan dalam berkontrak dan meletakkan syarat dalam kontrak bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda "*orang-orang Islam boleh melakukan kontrak dengan*

---

<sup>37</sup> Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) ...", 47.

*membuat apa-apa syarat melainkan syarat yang menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal” (HR. At-Turmudhi).<sup>38</sup>*

Para pihak yang terkait dalam praktik ini memasukkan beberapa syarat mengenai pemenuhan pelaksanaan transaksi. Kebolehan meletakkan syarat dalam kontrak, tidak hanya dalam materi tetapi boleh juga syarat sanksi dengan tujuan supaya kontrak berjalan mulus dan adil bagi semua pihak.

- d. Dalam hukum perjanjian Islam asas keseimbangan diterapkan untuk memikul risiko dari para pihak. Asas keseimbangan dalam transaksi tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi dan/atau hak kewajiban yang mencolok.<sup>39</sup>

Dalam praktik di dusun Klandungan ini, peneliti merasa terdapat ketidakseimbangan antar para pihak. Dimana risiko paling berat di pikul oleh pihak pembeli tanah. Hal ini mengenai ketidakjelasan jangka waktu pelunasan pembayaran jual beli tanah. Selain itu, mengenai besaran tagihan yang setiap tahunnya berubah sesuai harga pasar yang fluktuatif.

Mengenai besaran jumlah tagihan yang berubah setiap tahunnya sesuai harga pasar yang fluktuatif, telah menimbulkan unsur *gharar* yang dapat menjadi keraguan di hari mendatang. Meskipun dari salah satu pihak telah mencatatkan setiap pelaksanaan pembayaran dan membedakan setiap jenis pembayaran, namun hal ini telah memberatkan pihak pembeli dengan

---

<sup>38</sup> Hulaify, “Asas-Asas Kontrak (Akad) ...”, 47.

<sup>39</sup> Munadi, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Kontrak Syariah,” Jurnal Alwatzikhoebillah Vol. 4 No. 1, 2018, 102.  
<https://journal.iaisambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/download/145/117>

ketidakjelasan besaran jumlah tagihan. Dampak dari transaksi yang mengandung unsur *gharar* ini dalam hukum Islam adalah dilarang karena adanya penzaliman atas salah satu pihak.

Dalam rukun dan syarat sahnya perjanjian sendiri tidak menyebutkan bahwa perjanjian yang sah harus berbentuk tertulis. Sama halnya dalam KUHPerdara Pasal 1320, bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu sesuatu yang disepakati jelas fungsi dan bentuknya, dan para pihak yang terikat telah cakap menurut hukum. Menurut hukum Islam, syarat sahnya perjanjian adalah adanya *ijab* dan *qabul*, orang yang terlibat di dalamnya, dan terdapat modal. Dengan demikian, perjanjian tersebut adalah sah baik hukum Islam maupun hukum positif.

Akad jual beli secara kredit yang dilakukan oleh masyarakat Klandungan dapat dikategorikan sebagai akad *Istishna'*. Dalam hukum Islam akad *istishna'* adalah transaksi jual beli dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Akad *istishna'* merupakan salah satu transaksi jual beli. Oleh karena itu, rukun dan syarat jual beli merupakan rukun dan syarat *istishna'*.

Sebagaimana dijabarkan di atas bahwa pembeli melakukan cicilan pembayaran yang kemudian apabila telah lunas, hak milik tanah dapat berpindah ke pembeli. Mengenai perubahan harga yang fluktuatif di atas, telah sesuai dengan ketentuan dalam SAK ETAP dan PSAK No. 104 tentang Akuntansi *Istishna'* bahwa spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual pada awal

akad. Harga barang tidak dapat berubah selama jangka waktu akad, kecuali telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dengan demikian selama masa cicilan, hak milik tanah tersebut masih dalam jangkauan pemilik tanah atau penjual. Hak kepemilikan tanah tersebut berhubungan dengan perbandingan bagi hasil yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Dimana telah diketahui bahwa perbandingan 1/3 untuk pemilik tanah dan 2/3 untuk petani penggarap. Dengan demikian proses akad yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Tabel 3

Kesesuaian Transaksi dengan Hukum Perjanjian Syariah

No.	Keterangan	Praktik di Dusun Klandungan	Kesesuaian dengan Hukum Islam
1.	Subjek Perjanjian	Subjek perjanjian yaitu pemilik tanah, pembeli, dan petani penggarap	<b>Sesuai:</b> perjanjian dapat dilakukan oleh dua orang atau lebih.
2.	Objek Perjanjian	Objek dari perjanjian tersebut berupa tanah tegalan	<b>Sesuai:</b> objek berupa barang atau produk yang dapat diserahkan, bermanfaat, dikuasai dan halal sesuai syara'
3.	Bentuk Perjanjian	Perjanjian dilaksanakan secara lisan dan dihadiri saksi dari masing-masing pihak	<b>Sesuai:</b> dengan adanya <i>ijab</i> dan <i>qabul</i> serta terjalin kata sepakat, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian telah sah
4.	Jangka Waktu Perjanjian	Jangka waktu jual beli maupun bagi hasil tidak dijelaskan secara detail di awal akad	<b>Tidak sesuai:</b> menurut hukum Islam jangka waktu harus ditentukan dan dijelaskan pada awal akad untuk menghindari keraguan di masa mendatang

5.	Penentuan Harga Jual Beli	Penentuan harga jual beli tanah disesuaikan dengan harga pasaran, yang setiap tahunnya kemungkinan terjadi kenaikan atau penurunan	<b>Tidak sesuai:</b> harga pasar merupakan harga fluktuatif yang mengandung unsur <i>gharar</i> , dimana dalam hukum Islam adalah larangan
6.	Mekanisme Bagi Hasil	Penyedia modal sepenuhnya ditanggung oleh petani penggarap, perbandingan bagi hasil yaitu 2:3, dan risiko gagal panen ditanggung diantara para pihak.	<b>Sesuai:</b> dalam hukum Islam jika mekanisma dijelaskan di awal akad maka menjadi sah. Mengenai penyediaan dan tanggungan risiko telah sesuai syarat akad <i>mukhabarah</i> .

**C. Praktik Bagi Hasil di dusun Klandungan menurut UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil**

Jika dilihat dari permasalahan yang terjadi di atas, peneliti menegaskan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, sebagai berikut:

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 pada poin angka (3), menyatakan bahwa “dengan diadakannya undang-undang ini dalam usaha perlindungan golongan ekonomi lemah terhadap praktik-praktik yang sangat merugikan mereka dari golongan kuat sebagaimana halnya, yang bertujuan mengatur perjanjian bagi hasil tersebut, dengan maksud:

- a. Agar pembagian hasil tanah antara pemilik dan penggarapnya dilakukan atas dasar yang adil dan;
- b. Dengan menegaskan hak dan kewajiban dari pemilik dan penggarap, agar terjamin pula kedudukan hukum yang layak bagi para penggarap, yang

biasanya dalam perjanjian bagi hasil itu berada dalam kedudukan yang tidak kuat, yaitu karena umumnya tanah yang tersedia tidak banyak, sedang jumlah orang yang ingin menjadi penggarapnya adalah sangat besar.

- c. Dengan terselenggaranya apa yang tersebut diatas, maka akan bertambahlah kegembiraan bekerja pada para petani penggarap hal mana akan berpengaruh baik pada caranya memelihara kesuburan dan mengusahakan tanahnya. Hal itu tentu akan berpengaruh baik pula pada produksi tanah yang bersangkutan, yang berarti suatu langkah maju dalam melaksanakan program akan melengkapi “sandang pangan” rakyat.

Bahwa untuk lebih mengintensifkan pelaksanaan perjanjian bagi hasil diperlukan penyederhanaan dan penyempurnaan peraturan-peraturan pelaksanaan perjanjian bagi hasil, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perjanjian Bagi Hasil, sebagaimana berikut:

- a. Perjanjian bagi hasil antara pemilik dan penggarap tanah harus dibuat di hadapan Kepala Desa dengan cara mengisi buku daftar yang telah disediakan untuk itu, dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari masing-masing pihak, yang kemudian disahkan kepada kepala kecamatan yang bersangkutan;
- b. Kepala Desa memberikan surat keterangan kepada pemilik dan penggarap tanah sebagai tanda bukti adanya perjanjian tersebut. Hal ini dimaksudkan agar dapat menghindari adanya keragu-raguan yang mungkin akan timbul

dari perselisihan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dengan demikian bukti perjanjian dapat dijadikan sebagai jaminan kepastian hak dan penyelesaian suatu perselisihan.

- c. Tiap 3 bulan sekali pada akhir triwulan Camat dibantu panitia landreform kecamatan memberikan laporan kepada Panitia Landreform Daerah tingkat II, tentang hal ikhwal penyelenggaraan perjanjian bagi hasil di kecamatannya;
- d. Perjanjian bagi hasil diadakan untuk waktu yang dinyatakan dalam perjanjian dengan ketentuan: untuk sawah waktu tersebut sekurang-kurangnya 3 tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.
- e. Perjanjian bagi hasil tidak terputus karena perpindahan hak milik kepada orang lain. Jika penggarap meninggal dunia maka perjanjian bagi hasil itu dilanjutkan oleh ahli warisnya, dengan hak dan kewajiban yang sama.
- f. Pemutusan perjanjian bagi hasil sebelum jangka waktu berakhir dimungkinkan dalam hal: atas persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan; dengan izin Kepala Desa atas tuntutan pemilik, didalam hal penggarap tidak mengusahakan tanah yang bersangkutan sebagaimana mestinya atau tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan sebagian dari hasil tanah yang telah ditentukan kepada pemilik.

Undang-undang perjanjian bagi hasil ini ditujukan untuk menyelenggarakan usaha tanah pertanian. Sebagaimana dijelaskan dalam undang-undang Pasal 1 huruf (d) yang dimaksud dengan hasil tanah adalah hasil usaha

pertanian yang diselenggarakan oleh penggarap setelah dikurangi biaya untuk bibit, pupuk, perawatan serta biaya untuk menanam dan panen.

Dalam perjanjian bagi hasil di Dusun Klandungan Kabupaten Malang ini tidak sesuai dengan perjanjian bagi hasil yang terdapat dalam UU Nomor 2 Tahun 1960 sebagai berikut:

- a. Mengenai bentuk perjanjian dimana kedua belah pihak dalam pembuatan perjanjian menggunakan lisan dan tidak di hadapan Kepala Desa, namun terdapat saksi dari masing-masing pihak sebagai dasar kepercayaan.
- b. Mengenai jangka waktu penggarapan tanah tidak dijelaskan secara detail masa berakhirnya. Sesuai kesepakatan para pihak masa penggarapan adalah sampai hak tanah tersebut berpindah tangan kepada orang lain. Namun ketentuan dalam undang-undang tersebut jangka waktu untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun. Selain itu, dijelaskan dalam Pasal 55 UU Perjanjian Bagi Hasil bahwa perjanjian bagi hasil tidak terputus karena terjadinya pemindahan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada orang lain.
- c. Di sisi lain mengenai pembagian hasil penggarap bagi kedua belah pihak telah sesuai UU nomor 2 tahun 1960 sebagaimana bahwa pembagian dilakukan setelah hasil bersih ditemukan dengan cara mengurangi hasil kotor dengan biaya perawatan yang dikeluarkan oleh penggarap.

Dalam undang-undang tersebut tidak menetapkan angka imbalan yang tegas antara bagian pemilik dan penggarap, karena proses perkembangan dalam masyarakat desa masih berjalan terus, juga dalam hubungan-

hubungan sosial. Akan tetapi dalam adat istiadat yang telah berlaku secara turun-temurun di Dusun Klandungan Kabupaten Malang ini bahwa besaran pembagian hasil penggarapan adalah satu per tiga ( $1/3$ ) untuk pemilik tanah dan dua per tiga ( $2/3$ ) untuk petani penggarap. Hal ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat dalam penetapan besaran bagi hasil pada setiap masa panen.

Tabel 4

Kesesuaian Perjanjian Bagi Hasil tinjauan Undang-Undang

No.	Keterangan	Praktik di Dusun Klandungan	Kesesuaian dengan Undang-Undang Perjanjian Bagi Hasil
1.	Subjek Perjanjian	Perjanjian dilaksanakan oleh pemilik tanah dan petani penggarap	<b>Sesuai:</b> dalam Pasal 1 huruf (c)
2.	Objek Perjanjian	Objek perjanjian berupa tanah tegalan	<b>Sesuai:</b> dalam Pasal 1 huruf (a)
3.	Bentuk Perjanjian	Perjanjian dilaksanakan secara lisan dengan dihadiri saksi dari masing-masing pihak	<b>Tidak sesuai:</b> dalam Pasal 3 dijelaskan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis dihadapkan Kepala Desa dengan dipersaksikan oleh dua orang
4.	Jangka Waktu Perjanjian	Perjanjian dilaksanakan sampai hak milik tanah tersebut berpindah tangan ke orang lain	<b>Tidak sesuai:</b> dalam pasal 4 dijelaskan bahwa perjanjian diadakan untuk waktu sekurang-kurangnya 3 tahun untuk sawah dan 5 tahun untuk tanah kering. Dalam pasal 5 dijelaskan bahwa perjanjian tidak terputus karena pemindahan hak milik

			atas tanah tersebut kepada orang lain
5.	Pembagian Hasil Tanah	Sesuai kesepakatan besaran pembagian hasil panen adalah 1/3 untuk pemilik tanah dan 2/3 untuk petani penggarap	<b>Sesuai:</b> dalam undang-undang tidak dijelaskan secara rinci besaran pembagian hasil panen.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dalam kehidupan sehari-hari sebagai manusia kita saling membutuhkan satu sama lain untuk saling menunjang dan tolong-menolong. Dengan adanya kerjasama dan hubungan kita dapat mempermudah segala urusan di setiap perjalanan hidup. Adapun poin kesimpulan dari tulisan ini terkait praktik jual beli tanah secara kredit dengan kesepakatan bagi hasil pengelolaannya adalah sebagai berikut:

1. Praktik perjanjian yang dilakukan masyarakat dusun Klandungan merupakan perjanjian jual beli dan/atau perjanjian kerjasama penggarapan lahan pertanian. Terdapat pihak melakukan 2 akad sekaligus dalam 1 transaksi. Hal ini dilakukan karena faktor kebutuhan hidup sehari-hari. Dilihat dari isi perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat dusun Klandungan, bahwa terdapat syarat dan rukun seperti akad tertulis, penentuan jangka waktu, dan penentuan harga jual yang belum terpenuhi secara hukum Islam. Hal ini dapat memunculkan mudharat yang berdampak pada tidak sahnya perjanjian.
2. Praktik perjanjian bagi hasil menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 oleh masyarakat dusun Klandungan terdapat ketidaksesuaian pada bagian bentuk perjanjian dan jangka waktu berakhirnya perjanjian. Hal ini

dikarenakan para pihak yang terikat perjanjian tidak menjelaskan secara detail dan jelas pada awal perjanjian dibentuk. Di sisi lain mengenai perbandingan bagi hasil telah sesuai dengan undang-undang, karena memang belum ada yang mengatur secara jelas berapa besaran pembagian hasil penggarapan.

## **B. Saran**

1. Sebelum menjalankan suatu perjanjian diharapkan untuk memperhatikan asas-asas dari hukum Islam mengenai akad jual beli dan perjanjian bagi hasil. Hal ini untuk menghindari keraguan, kemudharatan dan ketidaksesuaian yang telah ditetapkan oleh syariat Islam, yang berdampak pada tidak sahnya pelaksanaan suatu akad. Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.
2. Undang-undang dibentuk dengan tujuan untuk mengatur dan menata kehidupan masyarakat. Sebagaimana pelaksanaan suatu perjanjian diharuskan untuk mentaati dan/atau sesuai dengan peraturan atau undang-undang yang berlaku. Dengan demikian adanya pengaturan tersebut dilaksanakan guna menghindari adanya wanprestasi di antara para pihak. Bagi masyarakat awam yang kurang pengetahuan akan hukum, diperkenankan meminta pendampingan pejabat daerah sebelum melaksanakan suatu perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Johan Nasution, Bahder. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

### Jurnal

Afif, Muhammad Ikhsanul. "Praktik Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kredit Bermotor di BMT UGT Sidogiri Cabang Malang Kota", Undergraduate Thesis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2021, <http://etheses.uin-malang.ac.id/37857/>

Andani, Meri, "Implementasi Kerjasama dalam Bidang pertanian (Padi) berdasarkan Prinsip Muzara'ah dan Mukhabarah di Desa Pulau Ingu Kecamatan Benai," *JuhanPerak Vol. 2 No. 2* (2021) <https://www.ejournal.uniks.ac.id/index.php/PERAK/article/view/1487>

Ardi, Muhammad, "Asas-asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna," *Jurnal Hukum Diktum*, Vol. 14 No. 2 (2016)

<https://almaiyyah.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/download/237/161/>

Fila, Siti Zafilah, “Kajian Teoritik terhadap Urgensi Asas dalam Akad (Kontrak) Syariah,” *Al-Muamalat; Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol 5 No. 1 (2021)

<https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/muamalat/article/view/1519>

Hulaify, Akhmad, “Asas-Asas Kontrak (akad) dalam Hukum Syari’ah,” *At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen*, Vol. 3 No. 1 (2019) <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/jurnalattadbir/article/view/1801>

Iip, Enceng dan Ahmad Setiawan. , “Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah,” *Jurnal Jhesy* Vol. 01 No. 01, (2022), <https://journal.stai-musaddadiyah.ac.id/index.php/jhesy/article/view/166>

Juliana, Rafika. “Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”, Undergraduate thesis Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020, [http://repository.radenintan.ac.id/10504/1/PUSAT 1 2.pdf](http://repository.radenintan.ac.id/10504/1/PUSAT%201%20.pdf)

Ligan, Aditya Jordan. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah secara Kredit yang di Angsur Pembayaranannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung

- Barat)”, Undergraduate thesis Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2021, <http://repository.radenintan.ac.id/17067/>
- Muftadin, Dahrul, “Dasar-dasar Hukum Perjanjian Syariah dan Penerapannya dalam Transaksi Syariah,” *Jurnal Al-‘Adl*, vol. 11 No. 1 (2018) <https://ejournal.iainkendari.ac.id/al-adl/article/viewFile/1085/856>
- Munadi, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Kontrak Syariah,” *Jurnal Alwatzikhoebillah* Vol. 4 No. 1 (2018) <https://journal.iaisambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/download/145/117>
- Nugraha, Yoni dkk., “Sistem Bagi Hasil Pengolahan Lahan pertanian dalam Perspektif Fiqih Muamalah di Kp. Pamipiran Desa Pagersari Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya,” *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam* <https://jurnal.iailm.ac.id/index.php/mutawasith/article/download/154/310>
- Sahrullah dkk. “Analisis Penerapan Prinsip Akuntansi Berdasarkan Surah Al-Baqarah ayat 282,” *SEIKO: Journal of Management & Business* (2022) <https://journal.stieamkop.ac.id/index.php/seiko/article/download/2024/133>  
1
- Salam, Miftahul. “Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah,” *Asy-Syari’ah* Vol. III No. II (2007) <https://core.ac.uk/download/pdf/288101444.pdf>
- Subandi dan Isma Swadjaja. “Kerjasama Sistem Bagi Hasil dalam Pengelolaan Lahan Buah Naga (Studi Penetapan Perkara Nomor

3252/Pdt.G.2016/Pa.Bwi),” *Jurnal Justitia Ekonomika*: <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JE/article/view/2475>

Tryansyah, Muhammad Nur Aqil. “Tinjauan Hukum Perjanjian Syariah terhadap Praktik Kerjasama Konveksi Percetakan dengan penjahit Rumahan (Studi di CV Agung Utama Sport Kota Makassar)”, Undergraduate Thesis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2021, <http://etheses.uin-malang.ac.id/25581/>

Wahyuningrum, Ana Liana dan Darwanto. “Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah,” *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law Vol. 3 No. 1* (2020), <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/tawazun>  
DOI:10.21043/tawazun.v3i1.7544

Yohanoor, Muhammad. “Kerjasama dalam Penanaman Karet Menurut Hukum Perjanjian Syariah dan Perspektif Tokoh Agama Kab. Kutai Kartanegara”, Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022, <http://etheses.uin-malang.ac.id/41213/>

### **Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pedoman  
Penyelenggaraan Perjanjian Bagi Hasil

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### SURAT PERMOHONAN PENELITIAN

Dengan hormat kami dari perwakilan pihak pada transaksi jual beli tanah, memberi izin dalam rangka pelaksanaan wawancara untuk penelitian skripsi yang dilaksanakan oleh mahasiswa dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, yaitu:

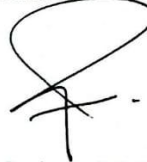
Nama : Aulia Ryannisa Wiyanti  
NIM : 19220054  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Angkatan : 2019

Dengan judul penelitian mengenai “Praktik Jual Beli Tanah Secara Kredit Dengan Kesepakatan Bagi Hasil Pengelolahannya Tinjauan Hukum Perjanjian Syariah dan Hukum Agraria di Dusun Klandungan Kabupaten Malang”.

Malang 7 Desember 2022

Hormat Kami,

Pihak Pembeli

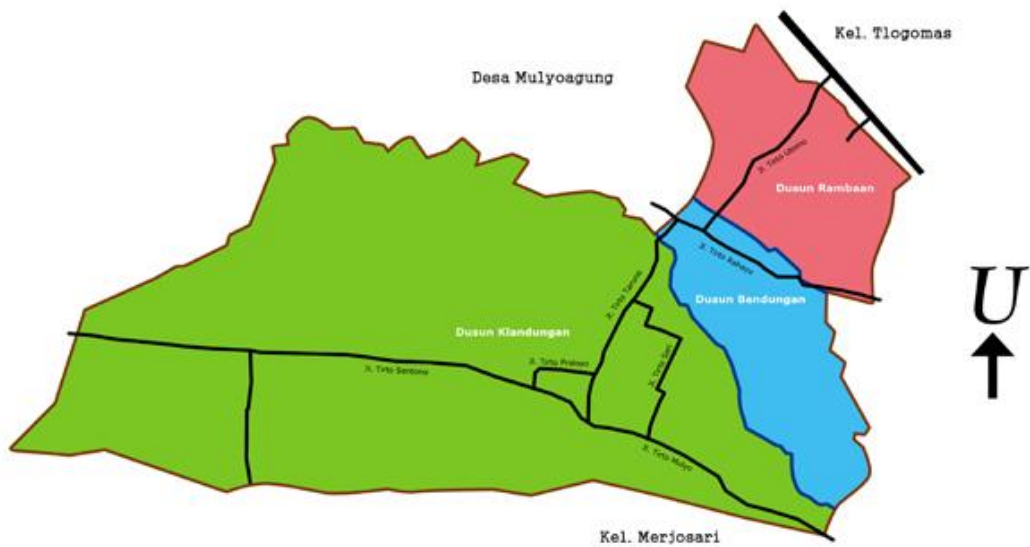


Supriyanto, S.H, M.H.

**Gambar 1** Surat Keterangan Wawancara



**Gambar 2** Bapak Supri sebagai salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi



**Gambar 3** Peta Desa Landungsari

**Tabel 5** Pertanyaan Pra Penelitian

No.	Pertanyaan
1.	Apakah selama ini sebagai pemilik tanah telah melakukan transaksi yang berkaitan dengan tanah ini?
2.	Biasanya terkait transaksi apa?
3.	Bagaimana proses terjadinya transaksi tersebut?

**Tabel 6** Pertanyaan kepada Pemilik Tanah

No.	Pertanyaan
1.	Apakah ada alasan anda melakukan transaksi jual beli?
2.	Apakah anda pernah melakukan transaksi selain jual beli pada tanah ini? Transaksi apa?
3.	Apakah sebagai pemilik tanah mengetahui adanya peraturan mengenai suatu transaksi dalam hukum Islam maupun positif?
4.	Apakah dalam melakukan transaksi tersebut terdapat persyaratan atau keterangan tambahan dari pihak anda?

**Tabel 7** Pertanyaan kepada Pembeli Tanah

No.	Pertanyaan
1.	Bagaimana proses terjadinya transaksi jual beli?
2.	Apakah ada alasan anda menerima transaksi tersebut?

3.	Apakah anda pernah melakukan transaksi selain jual beli pada tanah ini? Transaksi apa?
4.	Apakah dalam melakukan transaksi tersebut terdapat persyaratan atau keterangan tambahan dari pihak anda?

**Tabel 8** Pertanyaan kepada Petani Penggarap

No.	Pertanyaan
1.	Apakah selama ini anda telah melakukan suatu transaksi yang berkaitan dengan tanah pertanian? Transaksi apa?
2.	Bagaimana proses terjadinya transaksi tersebut?
3.	Apakah ada alasan anda melakukan transaksi tersebut?
4.	Apakah sebagai petani penggarap anda mengetahui adanya peraturan mengenai transaksi tersebut dalam hukum Islam maupun positif?

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Aulia Ryannisa Wiyanti

Tempat/Tanggal Lahir : Mojokerto, 31 Maret 2001

No. HP : 081232772001

Email : [aulia12yan@gmail.com](mailto:aulia12yan@gmail.com)

Alamat : Jl. Raya Dermo No. 8 Desa Mulyoagung, Kec. Dau,  
Kab. Malang

Riwayat Pendidikan :

1. SD – SDN Dinoyo 1 (2013)
2. SMP – MTsN Batu (2016)
3. SMA – MAN 1 Kota Malang (2019)
4. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2023)