

**PRAKTIK BAGI HASIL RUMAH KONTRAKAN DI DESA
BANJARMADU KECAMATAN KARANGGENENG KABUPATEN
LAMONGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh

Evi Nur Rahmawati

NIM 05010221005



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Evi Nur Rahmawati
NIM : 05010221005
Fakultas/Prodi : Fakultas Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi
Syariah
Judul : Praktik Bagi Hasil Rumah Kontrakan Di Desa
Banjarmadu Kecamatan Karanggeneng Kabupaten
Lamongan Dalam Perspektif Hukum Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 07 November 2024

Saya yang menyatakan,



Evi Nur Rahmawati

NIM. 05010221005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

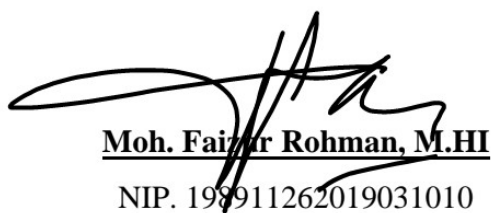
Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Evi Nur Rahmawati
NIM. : 05010221005
Judul : Praktik Bagi Hasil Rumah Kontrakan Di Desa
Banjarmadu Kecamatan Karanggeneng Kabupaten
Lamongan Dalam Perspektif Hukum Islam

telah diberikan bimbingan, arahan, dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 07 November 2024

Pembimbing,



Moh. Faizur Rohman, M.HI
NIP. 198911262019031010

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Evi Nur Rahmawati

NIM. : 05010221005

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Senin, tanggal 02 Desember 2024, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Moh. Faizur Rohman, M.HI.
NIP.198911262019031010

Penguji II



Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP.196303271999032001

Penguji III



Elly Uzlifatul Jannah, M.H.
NIP.199110032019032018

Penguji IV



Elva Imeldatur Rohmah, S.H.I., M.H.
NIP.199204022020122018

Surabaya, 02 Desember 2024

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : EVI NUR RAHMAWATI
NIM : 05010221005
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Jurusan Hukum Perdata Islam/Prodi Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : evi.nurr288@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

PRAKTIK BAGI HASIL RUMAH KONTRAKAN DI DESA BANJARMADU KECAMATAN KARANGGENENG
KABUPATEN LAMONGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 19 Desember 2024

Penulis



(EVI NUR RAHMAWATI)

ABSTRAK

Kegiatan dalam hukum Islam khususnya fikih muamalah, terdapat jenis kegiatan kerjasama yang didalamnya terdapat ijab dan kabul. Ijab yaitu ucapan kesepakatan dari pihak yang mengajukan kontrak sedangkan kabul yaitu ucapan menerima oleh pihak yang terlibat. Konsep kerjasama dalam masyarakat biasanya tergantung pihak-pihak yang melakukan kegiatan tersebut selama kegiatan tersebut sesuai dengan syariat Islam. Sistem bagi hasil kerjasama yang diterapkan oleh warga Desa Banjarmadu Kecamatan Karanggeneng Kabupaten Lamongan. Ditemukan hal yang menarik dalam kegiatan ini yaitu mengenai bentuk atau jumlah modal yang digunakan dan pembagian hasil keuntungan dan kerugian disepakati dibagi menjadi 2 oleh kedua belah pihak. Skripsi ini untuk menjawab pertanyaan yang ditemukan dalam rumusan masalah mengenai praktik bagi hasil rumah kontrakan dan analisis kesesuaian bagi hasil rumah kontrakan dalam perspektif hukum Islam dan Fatwa DSN MUI.

Data penelitian ini dihimpun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan hukum empiris. Hal ini dikarenakan penelitian ini diperoleh dari kejadian-kejadian nyata dalam kebiasaan masyarakat dalam melakukan perjanjian bagi hasil. Maka dari itu, jenis penelitian ini mengandung unsur fakta aktual yang didukung dengan data, informasi dan rujukan-rujukan dari peristiwa atau fenomena dan dari tulisan-tulisan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Praktik ini menggunakan hukum Islam yaitu akad *Mushārahah* dengan jenis *shirkah 'inān* sehingga rukun, syarat, objek usaha, dan jenis usahanya sudah sesuai dengan akad *shirkah*. Pembagian keuntungan dan kerugian yang disepakati 50% : 50% tiap pihak ini tidak sesuai dalam perspektif hukum Islam. Menurut pendapat ulama fikih, keuntungan memang boleh dibagi sesuai nisbah kesepakatan, namun untuk kerugian harus dibagi sesuai porsi modal masing-masing. Esensi ini juga diperkuat dengan ketidaksesuaian dengan teori ketentuan *Mushārahah*, prinsip bagi hasil, asas keseimbangan, dan asas keadilan. Kaidah fikih juga menyatakan bahwa keuntungan harus dibagi dengan kesepakatan yang ada, sedangkan kerugian harus ditanggung sesuai modal yang dikeluarkan. Fatwa DSN-MUI No. 114/DSN-MUI/IX/2017 juga terdapat esensi yang serupa mengenai akad *shirkah* dalam ketentuan keuntungan, kerugian dan pembagiannya.

Praktiknya sudah sesuai dengan hukum Islam fikih muamalah tetapi terkait pembagian beban kerugian yang sama rata tetapi jumlah modal berbeda yang membuat tidak adil atau belum sesuai. Maka dari itu, menjalankan ketentuan usahanya harus sesuai dengan Al-Qur'an dan As-Sunnah atau hukum Islam. Kegiatan yang dijalankan senantiasa diberikan keberkahan dan usaha atau kerjasamanya akan terus berlangsung dengan lancar tanpa takut terjadi sengketa.

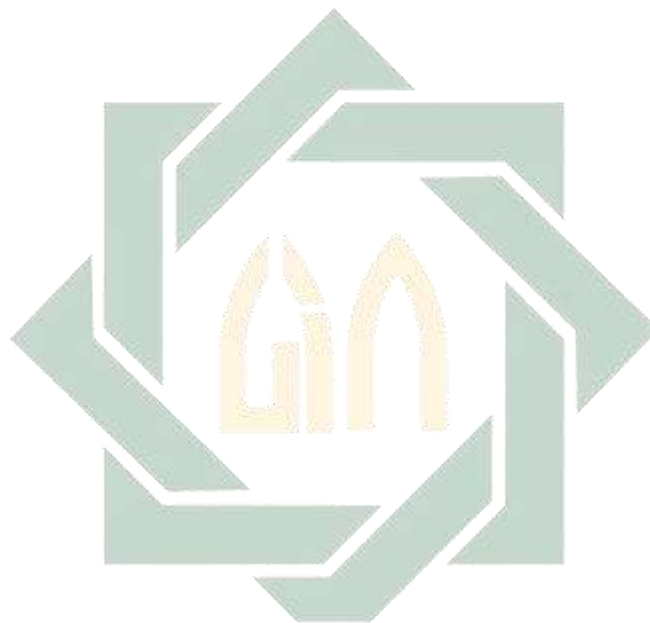
DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| COVER DALAM | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN..... | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR GAMBAR..... | xi |
| DAFTAR TRANSLITERASI..... | xii |
| BAB I..... | 1 |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| A.Latar Belakang Penelitian | 1 |
| B. Identifikasi dan Batasan Masalah..... | 6 |
| C. Rumusan Masalah | 7 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| E. Manfaat Penelitian | 8 |
| F. Penelitian Terdahulu..... | 8 |
| G. Definisi Operasional | 13 |
| H. Metode Penelitian | 15 |
| I. Sistematika Pembahasan | 21 |
| BAB II | 24 |
| AKAD MUSHĀRAKAH, BAGI HASIL DAN FATWA DSN MUI | 24 |
| A. Akad <i>Mushārahah</i> | 24 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Mushārahah</i> | 24 |
| 2. Rukun dan Syarat <i>Mushārahah</i> | 26 |
| 3. Asas-asas akad perjanjian..... | 29 |
| 4. Ketentuan dalam <i>mushārahah</i> | 30 |
| 5. Macam-macam <i>Mushārahah</i> | 31 |
| 6. Berakhirnya <i>Mushārahah</i> | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 7. Pengertian Bagi Hasil dan Dasar Hukum Bagi Hasil..... | 33 |
| 8. Prinsip Bagi Hasil..... | 36 |
| 9. Metode Perhitungan Bagi Hasil | 37 |
| B. Fatwa DSN MUI No. 114/DSN-MUI/IX/2017 | 38 |
| BAB III..... | 40 |
| PELAKSANAAN BAGI HASIL RUMAH KONTRAKAN..... | 40 |
| A. Gambaran Tentang Rumah Kontrakan Desa Banjarmasin..... | 40 |
| 1. Profil Rumah Kontrakan..... | 40 |
| 2. Subjek dan Objek Pelaksanaan Perjanjian | 44 |
| 3. Status Kepemilikan Objek Kerjasama | 46 |
| B. Pelaksanaan Bagi Hasil Keuntungan Rumah Kontrakan di Desa Banjarmasin Kecamatan Karanggeneng Kabupaten Lamongan..... | 47 |
| 1. Pelaksanaan Bagi Hasil Rumah Kontrakan..... | 47 |
| 2. Bentuk Pembagian Keuntungan dan Kerugian..... | 51 |
| 3. Cara Pembagian Keuntungan dan Kerugian..... | 54 |
| BAB IV | 58 |
| ANALISA PRAKTIK KERJASAMA DAN KESESUAIAN BAGI HASIL DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN | 58 |
| A. Praktik Kerjasama Bagi Hasil Rumah Kontrakan Di Desa Banjarmasin Karanggeneng Kabupaten Lamongan..... | 58 |
| B. Analisis Kesesuaian Bagi Hasil Sesuai Dengan Landasan Hukum Islam Pada Rumah Kontrakan Di Desa Banjarmasin Karanggeneng Kabupaten Lamongan | 63 |
| BAB V..... | 74 |
| PENUTUP..... | 74 |
| A. Kesimpulan | 74 |
| B. Saran..... | 75 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 77 |
| LAMPIRAN..... | 81 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1. Tampilan Rumah Kontrakan | 40 |
| Gambar 2. Foto Para pihak pemilik tanah dan pemilik bangunan | 45 |



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Ibnu. *Kitab Radd Al-Muhtar*. Juz III, n.d.
- Al-Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017.
- Al-Baghdady, Imam 'Ala Al-Din 'Ali Bin Muhammad Bin Ibrahim. *Tafsir Al-Khazin Juz 2*. Libanon: Beirut : Dar Al Kutud Al-Ilmiah, 1995.
- Alinda, Rika Putri Nur. "Pengaruh Tingkat Suku Bunga Bank Dan Nisbah Bagi Hasil Pada Deposito Mudharabah." *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi* 5, no. 1 (2016).
- Amalia, Nur. "Analisis Penerapan Prinsip Bagi Hasil Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus : Bank Bni Syariah Cabang Banda Aceh)." Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2019.
- Anam, Khoirul. "Wawancara Pihak Kedua Pelaku Kerjasama Bagi Hasil Keuntungan Rumah Kontrakan." *Interview*. Lamongan, Oktober 2024.
- Ardi, Muhammad. "Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah Dalam Penerapan Salam Dan Istisna." *Jurnal Hukum Siktum* 14, no. 2 (2016).
- Ardianata, Ilham. "Model Akad Muamalah Terhadap Sistem Bagi Hasil Pada Rumah Kos Di Desa Paulan Kecamatan Colomadu Dalam Perspektif Fatwa Dsn-Mui No. 114/Dsn-Mui/Ix/2017." Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.
- Atih Rohaeti, Dariah, Sundaya Yukha, and Abdul Malik Zaini. "Optimizing Input and Output under the Scheme of Mudharabah." *International Journal of Science and Research (IJSR)* 4, no. 5 (2015).
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*. Translated by Abdul Hayyie Al-Kattani. Jakarta: Gema Insani : Darul Fikir, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islaam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Translated by Abdul Hayyie Al-Kattani. Jakarta: Gema Insani : Darul Fikir, 2011.
- Beni, Meriyati, and Choiriyah. "Analisis Penerapan Sistem Bagi Hasil Pada Pembiayaan Mudharabah Di PT BPRS AL-FALAH Banyuasin Tahun 2021." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)* 1, no. 2 (2021).
- Cahyani, Maya Septi. "Analisis Sistem Bagi Hasil Dalam Produk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada Bri Syariah Kcp Sribhawono, Lampung Timur)." Institut Agama Islam Negeri Metro, 2018.

- Dawud, Abu. *Kitab: Al-Buyu' Bab: Ash-Shirkah Dalam Mawsu'ah al-Hadith Ash-Sharif*. 2nd ed. Global Islamic Software Company, 1991.
- Farida, Alimatul. "Analisis Pembiayaan Musyarakah Terhadap Profitabilitas (ROA) Bank Umum Syariah." *Malia : Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 2 (2020).
- Ghofur, Ruslan Abd. "Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Mumalah." *Asas : Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam* 2, no. 2 (2010).
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011.
- Insafima, Nura. "Analisis Sistem Bagi Hasil Usaha Milik Gampong Terhadap Pengolahan Rumbia Berdasarkan Akad Musaqah (Studi Kasus Pada Gampong Ujung Pasir Kecamatan Kluet Selatan)." Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2021.
- Kartiko, Ari. "Konsep Bagi Hasil Dalam Perspektif Islam." *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)* 2, no. 1 (2019).
- Lie, Cathleen, Natashya, Vivian Clarosa, Yohanes Andrew Yonatan, and Mia Hadiati. "Pengenalan Hukum Kontrak Dalam Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023).
- Maharani, Rianti Daud, and La Ode Rasuli. "Revenue Sharing Or Profit Sharing? Akuntan Alasannya." *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance* 4, no. 2 (2021).
- Musafa'ah, Suqiyah. *Hadith Hukum Ekonomi Islam*. Sidoarjo: Cahaya Intan, 2014.
- Musfiroh, Mila Fursiana Salma. "Mushārah Dalam Ekonomi Islam (Aplikasi Mushārah Dalam Fiqh Dan Perbankan Syariah)." *Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum* 1, no. 3 (2016).
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. 1st ed. 1. Jakarta: AMZAH, 2010.
- Ningsih, Prilla Kurnia. *Fiqh Muamalah*. 1st ed. 1. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2021.
- Noor, Syafri Muhammad. *Hadits-Hadits Tentang Syirkah Dan Mudharabah*. Jakarta: Rumah Fiqih, 2019.
- Pane, Ismail, Hasan Syazali, Syafilin Halim, and Karimuddin. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Sumatera Barat: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022.
- Purnamasri, Ike. "Analisis Perbandingan Revenue and Profit Sharing Pada Sistem Mudharabah Pada PT. BPRS Hijrah Rahmah Samarinda (Kesesuaian Dengan Fatwa DSN No. 15/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Prinsip Bagi Hasil

- Usaha Dalam Lembaga Keuangan/Perbankan Syariah)." *Mazahib* 13, no. 1 (2014).
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1994.
- Sadique, Muhammad Abdurrahman. *Essentials of Muarakah and Mudharabah: Islamic Text on Theory of Partnership*. 1. Johor: IIUM Press, 2009.
- Saputra, Ivan Okta Iwana. "Mekanisme Bagi Hasil Penggarapan Sawah Pada Akad Muzara'ah Bmt Fajar Kota Metro." Institut agama Islam Negeri Metro, 2020.
- Sari, Febbyanti Nurfika. "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Kerjasama Usaha Ayam Broiler Antara CV. Setia Mitr Sehati (SMS) Dengan Peternak Suh Hartono Di Desa Randuagung Kecamatan Randuagung Kabupaten Lumajang." Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021.
- Sari, Nurma, Fatimah, and Harjoni. "Konsep Dan Permasalahan Bagi Hasil Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *QUSQAZH: Journal of Islamic Economics* 2, no. 2 (2023).
- Setiyawan, Dian. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Bagi Hasil Tanaman Cabai (Studi Dusun 8 Desa Sendang Ayu Kec. Padang Ratu Kab. Lampung Tengah)." Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017.
- Silvia, Fiska, Agus Yudha Hernoko, and Ghansham Anand. "Karakteristik Prinsip Proposionalitas Pada Islamic Crowdfunding Di Indonesia," 2019. Accessed June 5, 2024. <https://unair.ac.id/karakteristik-prinsip-proposionalitas-pada-islamic-crowdfunding-di-indonesia/>.
- Siregar, Hasanah. "Pengaruh Tingkat Bagi Hasil Terhadap Pembiayaan Musyarakah Pada Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah." Institut Agama Islam Negeri Padang Sidempuan, 2019.
- Sriyatun. "Wawancara Pihak Pertama Pelaku Kerjasama Bagi Hasil Keuntungan Rumah Kontrakan." *Interview*. Lamongan, Oktober 2024.
- Usanti, Trisadini P, and Abd Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013.
- Usman, Suparman. *Hukum Islam (Asas-Asas Dan Pengantar Hukum Islam Dalam Satu Hukum Indonesia)*. 1. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2001.
- W, Gulo. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.
- Yarmunida, Miti. "Eksistensi Syirkah Kontemporer." *Jurnal Ilmiah Mizani* 1, no. 2 (2014).

Yuniar, Vera. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan (Studi Di PT Inti Solusi Property, Investor Dan Pemilik Lahan Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan).” Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023.

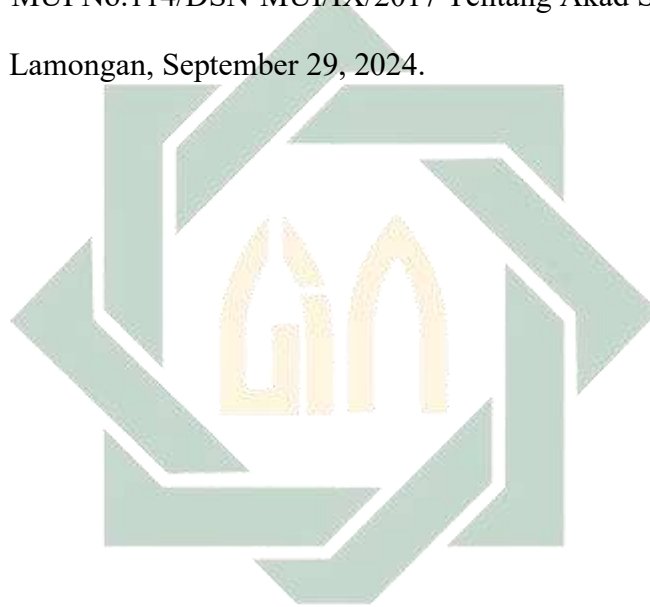
“Al-Qur’an.” As-Shad : 24. Juz 23, n.d.

“Al -Qur’an.” An-Nisa’ : 12. Juz 5, n.d.

“Fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/2000 Tentang Pembiayaan Mushārahah,” n.d.

“Fatwa DSN-MUI No.114/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Syirkah,” n.d.

“Observasi.” Lamongan, September 29, 2024.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A