

---

## Analisis Fikih Muamalah Terhadap Sistem Bagi Hasil Lahan Parkir Objek Wisata di Kecamatan Marangkayu

Sulviani Rahman<sup>1</sup>, Iskandar<sup>2</sup>, Abd. Syakur<sup>3</sup>

<sup>1</sup>[060701rahman@gmail.com](mailto:060701rahman@gmail.com), Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda

<sup>2</sup>[abusyla@gmail.com](mailto:abusyla@gmail.com), Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda

<sup>3</sup>[abdulsyakur126@gmail.com](mailto:abdulsyakur126@gmail.com), Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda

---

### Abstrak:

Penelitian ini membahas sistem bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir objek wisata di Kecamatan Marangkayu yang belum memiliki kejelasan akad dan perjanjian tertulis. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis praktik bagi hasil tersebut serta menilainya dari perspektif fikih muamalah. Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Studi pustaka dilakukan untuk mengkaji teori fikih muamalah, sementara observasi dan wawancara digunakan untuk memahami praktik di lapangan. Data dianalisis secara deskriptif-analitis guna menilai kesesuaian sistem bagi hasil dengan prinsip syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem bagi hasil yang diterapkan belum sesuai dengan fikih muamalah. Akad yang digunakan tidak jelas apakah berbasis mudharabah, musyarakah, atau ijarah. Pembagian keuntungan telah disepakati sebesar 50:50, tetapi tidak ada ketentuan mengenai pembagian kerugian. Ketiadaan perjanjian tertulis meningkatkan risiko sengketa di kemudian hari. Sebagai solusi, sistem ini perlu diperbaiki dengan menentukan akad yang sesuai, menetapkan mekanisme pembagian keuntungan dan kerugian secara transparan, serta membuat perjanjian tertulis untuk menjamin keadilan bagi kedua belah pihak. Dengan perbaikan tersebut, sistem bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir dapat lebih sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan manfaat yang lebih adil bagi semua pihak.

---

**Kata Kunci:** Bagi Hasil, Lahan Parkir, Objek Wisata, Fiqh Muamalah

---

### A. Pendahuluan

Islam sebagai agama yang syamil (menyeluruh), kamil (sempurna), dan mutakamil (menyempurnakan) mencakup seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk dalam bidang muamalah yang mengatur berbagai bentuk transaksi ekonomi dan sosial. Prinsip-prinsip muamalah dalam Islam bertujuan untuk menciptakan keadilan, kemaslahatan, serta menghindari unsur gharar (ketidakpastian), riba (bunga), dan maysir (perjudian) dalam setiap akad atau perjanjian.

Salah satu bentuk transaksi dalam muamalah yang sering diterapkan dalam dunia usaha adalah sistem bagi hasil, baik dalam akad mudharabah, musyarakah, atau ijarah, tergantung pada peran dan kontribusi masing-masing pihak.

Sebagai negara dengan garis pantai yang panjang dan potensi besar dalam sektor pariwisata, Indonesia memiliki banyak daerah yang memanfaatkan sumber daya alamnya sebagai objek wisata. Salah satu daerah yang mengalami perkembangan dalam sektor pariwisata adalah Kecamatan Marangkayu, yang memiliki berbagai objek wisata pantai yang menarik perhatian wisatawan. Peningkatan jumlah pengunjung ke kawasan wisata ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan fasilitas pendukung, termasuk lahan parkir. Untuk memenuhi kebutuhan ini, pengelola objek wisata bekerja sama dengan masyarakat sekitar dalam menyediakan lahan parkir melalui sistem bagi hasil.

Praktik bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir di Kecamatan Marangkayu ini didasarkan pada kesepakatan antara pemilik lahan dan pengelola parkir, di mana pendapatan dari parkir dibagi antara kedua belah pihak. Namun, dalam praktiknya masih terdapat berbagai permasalahan hukum dan ekonomi Islam, seperti ketidakjelasan akad yang digunakan, keabsahan sistem bagi hasil dalam perspektif fikih muamalah, serta sejauh mana prinsip keadilan diterapkan dalam pembagian keuntungan.

Dalam fikih muamalah, akad bagi hasil dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis, seperti mudharabah yang merupakan kerja sama antara pemilik modal dan pengelola dengan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan, musyarakah yang merupakan kerja sama dengan kontribusi modal dari kedua pihak, atau ijarah yang merupakan sistem sewa-menyewa.

Oleh karena itu, penelitian ini perlu mengkaji secara lebih dalam akad yang paling sesuai dalam pengelolaan lahan parkir di Kecamatan Marangkayu serta sejauh mana akad tersebut telah memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir objek wisata di Kecamatan Marangkayu serta menilai sistem bagi hasil tersebut dari perspektif fikih muamalah untuk menentukan apakah akad yang digunakan telah sesuai dengan prinsip hukum Islam.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memahami keabsahan dan keadilan sistem bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir objek wisata, serta menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat dan pemerintah dalam menyusun regulasi yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian hukum ini adalah normatif-empiris, yaitu penelitian yang mengkaji norma-norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik di lapangan. Pendekatan normatif dilakukan dengan menelaah aturan fikih muamalah yang berkaitan dengan sistem bagi hasil, baik dalam kitab-kitab fikih klasik maupun regulasi ekonomi Islam kontemporer. Pendekatan empiris dilakukan dengan mengamati langsung bagaimana praktik bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir di Kecamatan Marangkayu, serta menggali informasi dari pihak-pihak yang terlibat dalam sistem tersebut.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sosiologis. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji regulasi ekonomi Islam dan fatwa-fatwa yang berkaitan dengan sistem bagi hasil. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami teori fikih muamalah yang menjadi dasar dalam menganalisis akad yang diterapkan dalam pengelolaan lahan parkir.

Pendekatan sosiologis digunakan untuk melihat bagaimana praktik bagi hasil diterapkan dalam kehidupan masyarakat setempat serta bagaimana persepsi para pelaku usaha terhadap sistem ini.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka, observasi, dan wawancara. Studi pustaka dilakukan dengan menelusuri literatur dari kitab-kitab fikih klasik, buku-buku ekonomi Islam, jurnal ilmiah, serta fatwa DSN-MUI atau regulasi ekonomi syariah terkait akad bagi hasil. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung praktik bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir guna memahami bagaimana mekanisme kerja sama ini berlangsung di lapangan. Wawancara dilakukan dengan pemilik lahan parkir, pengelola parkir, serta pihak lain yang terlibat dalam sistem bagi hasil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai praktik dan tantangan yang dihadapi dalam penerapan sistem ini.

Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif-analitis. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi dalam sistem bagi hasil lahan parkir berdasarkan hasil observasi dan wawancara.<sup>1</sup> Analisis normatif digunakan untuk menilai keabsahan praktik bagi hasil tersebut berdasarkan prinsip-prinsip fikih muamalah. Dengan metode ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai bagaimana konsep fikih muamalah diterapkan dalam sistem bagi hasil lahan parkir serta mengidentifikasi aspek-aspek yang perlu diperbaiki agar sesuai dengan prinsip syariah.<sup>2</sup>

### C. Pembahasan

Sistem bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir objek wisata di Kecamatan Marangkayu merupakan kerja sama antara pemilik lahan dan pengelola parkir dengan skema pembagian keuntungan 50:50 dari total pendapatan harian. Namun, dari perspektif fikih muamalah, terdapat beberapa aspek yang perlu dikritisi terkait kejelasan akad, keabsahan transaksi, serta kesesuaian sistem ini dengan prinsip syariah.

Dalam Islam, setiap bentuk transaksi ekonomi harus memenuhi prinsip-prinsip dasar dalam muamalah, yaitu keadilan (al-'adl), kesepakatan (taradhin), kejelasan akad (tafashul fil 'aqd), dan tidak mengandung unsur gharar (ketidakpastian), riba, serta eksploitasi. Allah berfirman dalam Surah Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ؕ

Terjemah: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”. (QS. Al-Baqarah: 282).

Ayat ini menekankan pentingnya pencatatan akad dalam transaksi ekonomi agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Dalam konteks pengelolaan lahan parkir, sistem bagi hasil yang diterapkan belum memiliki perjanjian tertulis yang jelas, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa antara pemilik lahan dan pengelola parkir terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak.

---

<sup>1</sup> Nur Indriantoro, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*, (Yogyakarta: BPEE, 2011), h. 147.

<sup>2</sup> Saifuddin Azwar, *Metodelogi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Press, 2013), h. 91.

Dari segi akad, sistem ini diklaim sebagai akad mudharabah, namun dalam analisis fikih muamalah, klaim tersebut tidak sepenuhnya tepat. Dalam mudharabah, pemilik modal (shahibul maal) menyerahkan modal dalam bentuk uang atau aset yang dapat dinilai secara finansial kepada pengelola usaha (mudharib), sementara dalam praktik ini, pemilik lahan hanya memberikan izin penggunaan lahan tanpa adanya kontribusi modal dalam bentuk uang. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip mudharabah karena dalam akad ini, keuntungan seharusnya dibagi sesuai kesepakatan, namun kerugian hanya ditanggung oleh pemilik modal. Jika pengelola parkir ikut menanggung kerugian, maka akad yang lebih sesuai bukan mudharabah, melainkan musyarakah.

Jika dikaji dengan perspektif musyarakah, di mana kedua belah pihak berkontribusi terhadap usaha dan berbagi keuntungan maupun kerugian, sistem ini lebih mendekati kategori tersebut. Pemilik lahan berkontribusi dengan menyediakan lahan sebagai modal, sedangkan pengelola parkir menjalankan operasional usaha. Namun, dalam praktik di Kecamatan Marangkayu, tidak ada pernyataan eksplisit mengenai pembagian kerugian. Dalam Islam, kesepakatan mengenai keuntungan dan kerugian harus ditentukan dengan jelas sejak awal sebagaimana prinsip yang dipegang oleh mayoritas ulama, termasuk mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hanbali<sup>3</sup>.

Allah berfirman dalam Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ

Terjemah: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”. (QS. An-Nisa: 29).

Ayat ini menekankan prinsip transaksi yang adil dan berdasarkan kesepakatan yang jelas. Ketidakjelasan dalam sistem bagi hasil parkir yang tidak menjelaskan mekanisme pembagian kerugian dapat menyebabkan transaksi ini mengandung unsur gharar yang dilarang dalam Islam.

---

<sup>3</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* jilid 3. Diterjemahkan oleh Muhammad Abdurrahman, dkk. (Semarang : Asy-Syfa. 2017), hlm. 283.

Jika dianalisis dengan perspektif ijarah (sewa-menyewa), sistem ini akan dianggap sah apabila pemilik lahan menyewakan tanahnya kepada pengelola parkir dengan imbalan tertentu, baik berupa pembayaran tetap maupun persentase keuntungan. Namun, dalam praktiknya, pemilik lahan tidak menerima pembayaran sewa tetap dari pengelola, melainkan hanya berbagi keuntungan secara tidak jelas. Ini menimbulkan kebingungan mengenai apakah pemilik lahan berperan sebagai investor (shahibul maal) atau sekadar penyedia lahan dengan sistem sewa tidak tertulis.

Hadis Rasulullah ﷺ menegaskan pentingnya kejelasan dalam transaksi, sebagaimana sabda beliau:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرْرِ».

Artinya: Dari Abu Hurairah, ia berkata: “Rasulullah SAW melarang jual beli dengan lemparan kerikil (*bai' al-hashah*) dan jual beli yang mengandung ketidakpastian (*gharar*)” (HR. Muslim).

Ketidakjelasan dalam akad ini mengandung *gharar* yang dapat menyebabkan perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, sistem ini belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah dan perlu diperbaiki agar sesuai dengan kaidah fikih muamalah.

Secara dalil rasional (*aqli*), sistem bagi hasil yang tidak memiliki kejelasan dalam akad dapat menyebabkan ketidakadilan bagi salah satu pihak.

Jika pengelola parkir mengalami kerugian karena minimnya pengunjung, apakah pemilik lahan tetap berhak mendapatkan bagian keuntungan tanpa menanggung kerugian? Jika pemilik lahan tidak menerima kompensasi tetap dan hanya berbagi keuntungan tanpa kejelasan mengenai tanggung jawab operasional, maka hubungan kontraktual ini menjadi lemah dan berpotensi merugikan salah satu pihak dalam jangka panjang.

Agar sistem bagi hasil ini sesuai dengan syariah, beberapa perbaikan yang perlu dilakukan antara lain:

1. Menetapkan akad yang jelas dengan menentukan apakah sistem ini berbasis mudharabah, musyarakah, atau ijarah. Jika berbasis mudharabah, maka pemilik lahan harus dianggap sebagai pemilik modal yang menyerahkan modalnya dalam bentuk aset yang memiliki nilai finansial yang terukur. Jika berbasis musyarakah, maka pemilik lahan dan pengelola parkir harus sama-sama berkontribusi dan berbagi risiko kerugian. Jika berbasis ijarah, maka pemilik lahan harus menerima pembayaran sewa yang jelas.

2. Membuat perjanjian tertulis antara pemilik lahan dan pengelola parkir untuk memastikan transparansi dalam pembagian keuntungan dan risiko. Perjanjian ini harus mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak serta mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan di kemudian hari.
3. Menentukan mekanisme pembagian keuntungan dan kerugian yang sesuai dengan akad yang dipilih, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Jika menggunakan akad mudharabah, maka pemilik lahan tidak boleh meminta bagian keuntungan jika tidak ada keuntungan yang dihasilkan. Jika menggunakan musyarakah, maka kerugian harus ditanggung sesuai porsi kontribusi.
4. Menghindari unsur gharar dengan memastikan bahwa semua ketentuan dalam perjanjian telah disepakati secara transparan sebelum transaksi dilakukan.

Dari analisis di atas, sistem bagi hasil lahan parkir di Kecamatan Marangkayu belum sesuai dengan prinsip syariah karena ketidakjelasan akad, mekanisme pembagian keuntungan dan kerugian, serta ketiadaan perjanjian tertulis. Oleh karena itu, perlu adanya revisi dalam struktur kerja sama ini agar lebih selaras dengan fikih muamalah dan prinsip keadilan dalam Islam. Dengan melakukan perbaikan sesuai dengan hukum Islam, sistem ini dapat menjadi contoh praktik bisnis yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai syariah.

#### **D. Kesimpulan**

Penelitian ini menemukan bahwa sistem bagi hasil dalam pengelolaan lahan parkir objek wisata di Kecamatan Marangkayu belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Akad yang digunakan dalam kerja sama ini tidak memiliki kejelasan apakah termasuk dalam kategori mudharabah, musyarakah, atau ijarah. Ketidakjelasan ini berdampak pada ketidakpastian dalam pembagian keuntungan dan tanggung jawab terhadap kerugian. Selain itu, tidak adanya perjanjian tertulis antara pemilik lahan dan pengelola parkir meningkatkan potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam perspektif fikih muamalah, akad yang sah harus memenuhi prinsip keadilan, kejelasan, dan saling ridha. Sistem yang tidak memiliki aturan pembagian keuntungan dan kerugian yang eksplisit dapat mengandung unsur gharar yang dilarang dalam Islam.

Oleh karena itu, praktik ini perlu disesuaikan dengan prinsip ekonomi Islam agar lebih selaras dengan ketentuan syariah.

Sebagai langkah perbaikan, perlu adanya kejelasan dalam pemilihan akad yang digunakan. Jika kerja sama ini berbasis mudharabah, maka peran pemilik lahan harus ditegaskan sebagai pemilik modal dengan mekanisme pembagian keuntungan yang lebih adil. Jika menggunakan musyarakah, maka perlu ditetapkan kontribusi masing-masing pihak secara proporsional, termasuk dalam pembagian keuntungan dan penanggungungan risiko. Jika lebih sesuai dengan akad ijarah, maka harus ada kesepakatan sewa lahan yang jelas dengan ketentuan yang transparan dan saling menguntungkan.

Selain itu, dibuatnya perjanjian tertulis antara pemilik lahan dan pengelola parkir sangat diperlukan untuk memastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi. Dengan adanya kontrak yang jelas, kemungkinan terjadinya perselisihan dapat diminimalkan, dan sistem bagi hasil dapat berjalan lebih profesional sesuai dengan prinsip syariah.

Untuk penelitian di masa yang akan datang, diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai implementasi akad bagi hasil dalam sektor jasa dan infrastruktur publik dari perspektif fikih muamalah. Penelitian lebih lanjut juga dapat meneliti efektivitas regulasi ekonomi Islam dalam mengatur sistem bagi hasil di sektor informal. Selain itu, kajian komparatif dengan praktik bagi hasil di negara lain yang telah menerapkan ekonomi Islam secara lebih sistematis dapat menjadi referensi untuk pengembangan model kerja sama yang lebih baik dan sesuai dengan prinsip syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Ahmadi Ahmad. *Prinsip-prinsip Metodologi Research*. Yogyakarta: Sumbangsi, 2011.
- Azwar, Saifuddin. *Metodelogi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Press, 2013.
- Indriantoro, Nur. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPEE, 2011.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid jilid 3*. Diterjemahkan oleh Muhammad Abdurrahman, dkk. Semarang : Asy-Syfa. 2017.