

BAB IV
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP KERJA SAMA
BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK
TANAH, INVESTOR DAN PENGELOLA DI PT HARI
PELANGI PROPERTINDO

A. Transaksi Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Investor dan Pengelola di PT Hari Pelangi Propertindo

Dari hasil penelitian dan wawancara dengan Project Manager PT. Hari Pelangi Propertindo, Bapak. Atma Wijaya. Penulis mendapatkan system kerjasama bagi hasil yang diterapkan di PT. Hari Pelangi Propertindo yaitu sebagai berikut :

1. Sistem bagi hasil

Sistem bagi hasil dalam penelitian ini terdiri dari tiga pihak yang memiliki peran penting dalam kerjasama di PT. Hari Pelangi Propertindo yaitu :¹

a. Hak dan Kewajiban Pengelola (developer)

Pengelola adalah Seseorang yang memiliki peran bertanggung jawab terhadap jalannya proyek dari awal sampai akhir.

Pembagian hasil yang berhak di terima untuk pengelola (*Developer*) pada PT. Hari Pelangi Propertindo

¹ Hasil wawancara dengan Project Manager PT Hari Pelangi Propertindo Bapak Atma Wijaya, tanggal 21 Maret 2018

adalah sebanyak 25% dari Keuntungan bersih yang didapat PT. Hari Pelangi Propertindo dimana keuntungan kotor dibagi atas dua bagian yaitu : untuk Pemilik Tanah dan pengelola, kemudian pengelola membagi hasil keuntungan tersebut menjadi dua lagi yaitu ; untuk developer 25% dan untuk 45% + Modal awal kepada Investor Pemilik Modal

Pembagian hasil dari *profit* Akhir dengan persentase 25% yang berhak diterima oleh pengelola ini diberikan setiap unit terjual.

Dalam pelaksanaan setiap kerjasama dalam berbisnis selain akan mendapatkan keuntungan, juga ada resiko kerugian yang mungkin diterima oleh semua pihak yang terkait dalam kerjasama tersebut .

Developer sangat mungkin dirugikan, karena itu pengelola berkewajiban mengurus proyek dengan benar. Karena dengan hanya bermodalkan perjanjian mereka akan mulai mengerjakan proyek dan mengeluarkan biaya untuk membiayai pengurusan perijinan dan pengerjaan awal proyek.²

b. Hak dan kewajiban pemilik tanah (Investor Pertama)

Kewajiban pemilik tanah yaitu memberikan kepercayaan kepada developer untuk mengelola tanah tanpa melakukan apapun. Sebagai imbalan

² Hasil wawancara dengan Project Manager PT Hari Pelangi Propertindo Bapak Atma Wijaya, tanggal 21 Maret 2018

terhadap kepemilikan tanahnya pemilik tanah mendapatkan bagian keuntungan bersih proyek yang diberikan dengan besaran dan waktu yang disepakati dalam perjanjian.

Selain itu tentu saja pemilik tanah mempunyai hak atas harga tanahnya harus dibayarkan terlebih dahulu sebelum perhitungan pembagian keuntungan.

Dalam kerjasama ini pemilik tanah tidak khawatir akan penipuan sebelah pihak, karena kerjasama yang telah terjalin berjalan dengan baik selamaini. Dalam kerjasama ini, tanahnya tetap atas nama pemilik tanah tapi pemilik tanah memberikan kuasa kepada developer untuk membangun proyek. Sehingga dalam kerjasama lahan pemilik tanah adalah pihak yang tidak mungkin dirugikan.

Kerja sama lahan merupakan pola kerjasama antara pemilik tanah dengan Developer untuk melaksanakan sebuah proyek property, baik proyek tersebut berupa perumahan apartemen, gedung perkantoran atau produk-produk property lainnya.

Idealnya kerja sama lahan adalah untuk proyek-proyek yang produknya dijual putus kepada end user, jadi bukan untuk proyek dengan sistem Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) atau dengan sistem Build Operate and Transfer (BOT).

Hal yang perlu diperhatikan dalam kerja sama lahan ini diantaranya adalah prinsip berkeadilan. Berkeadilan disini maksudnya pelaksanaan kerja sama dengan menerapkan prinsip high risk high return, siapa yang menanggung resiko lebih besar karena developer mengerjakan proyek properti diatas tanah milik orang lain. Apabila sudah mengerjakan proyek disuatu lokasi sudah dipastikan bahwa developer mengeluarkan biaya untuk pekerja tersebut.

Sementara pemilik lahan bisa dikatakan lebih aman karena penyertaannya dalam proyek adalah bentuk tanah yang tidak akan bisa dibawa kabur kemanapun.

Jadi jika terjadi kegagalan proyek maka developer kehilangan uang sedangkan tanah milik lahan tidak hilang.

Bagi pemilik lahan keuntungan kerja sama lahan ini adalah di mendapatkan bagian keuntungan proyek selain mendapatkan harga tanah. Sementara bagi developer kerja sama lahan ini mereduksi modal kerja yang dibutuhkan untuk mengelola suatu proyek. Karena berdasarkan pengalaman alokasi dana untuk mengakuisisi lahan ini mengambil porsi lebih kurang tiga puluh persen dari paoyek. Bisa dihitung keringanan kebutuhan biaya investasi jika proyek menerapkan sistem kerja sama lahan dengan pemilik tanah.

Kerugian kerja sama lahan ini bagi pemilik lahan adalah mereka tidak mendapatkan uang pembayaran atas harga tanahnya sekaligus. Sementara bagi developer kerugian kerja sama lahan ini adalah developer musti rela berbagi keuntungan maka kerja sama lahan ini memberikan persentase keuntungan maka kerja sama lahan ini memberikan persentase keuntungan yang lebih besar walaupun nominalnya lebih kecil. Adalah pilihan kita apakah kita bermain di persentase atau nominal.

Sebenarnya untuk menghitung besaran bagi hasil proyek harus dengan detail dengan memperhatikan besaran bagian masing-masing pihak dalam proyek, supaya bagi hasilnya memenuhi prinsip-prinsip keadilan. Besarnya bagian pemilik lahan bisa dilihat dengan membandingkan persentase harga tanah dengan RAB proyek. Sehingga semakin tinggi harga tanah semakin besar pula bagian pemilik lahan. Akan tetapi kebanyakan developer tidak menghitung dengan sistem tersebut karena terlalu rumit sedangkan pemilik lahan pada umumnya tidak mau mendengarkan yang rumit-rumit, walaupun untuk keperluan internal atau pembuatan studi kelayakan memerlukan perhitungan detail. Sehingga sistem tersebut disimplifikasi dengan menawarkan

pilihan-pilihan besarnya bagi hasil kepada pemilik lahan, seperti 80:20, 70:30, 60:40, 50:50 atau sebaliknya.³

Dalam pelaksanaannya pihak pengelola melakukan dua perjanjian dalam melakukan pembayaran harga tanah.

1) Pembayaran Harga Tanah Dalam Kerjasama Tanpa Down Payment (DP)

Pembayaran ini dilakukan pada saat unit-unit rumah di PT Hari Pelangi Propertindo. Tentunya dengan cara ini pihak pengelola mendapat keuntungan karena tidak mengeluarkan uang untuk membeli tanah sebelum unit rumah terjual.

Jumlah perhitungan berdasar pada rumus :

Harga tanah (HT) dibagi jumlah kapling (JK) : $HT / JK = \text{Harga Per Unit.}$

2) Pembayaran Harga Tanah Dalam Kerjasama Dengan Down Payment (DP) 10%

Apabila Kerja sama dengan menggunakan DP 10% sepuluh persen) maka pihak pengelola akan mendapatkan bagian yang lebih besar karena pihak pengelola mengeluarkan modal awal yang lebih besar dibandingkan dengan kerja sama tanpa DP. Karena

³ Asriman Akhiruddin Tanjung, *Ebook, Cara Benar Memulai Bisnis Developer Properti Tanpa Modal* (www.asriman.com) h. 78,79,80,81

harus membayar harga tanah sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga tanah. Pembayaran ini juga dilakukan pada saat unit-unit rumah di PT Hari Pelangi Propertindo.

Jumlah perhitungan berdasar pada rumus :

Harga tanah (HT) dibagi jumlah kavling (JK) : $HT / JK = \text{Harga Per Unit}$.

Diluar itu semua, Pemilik Tanah juga mendapatkan persentase dari keuntungan diluar pembayaran tanah (keuntungan bersih) yang didapat PT. Hari Pelangi Propertindo yaitu : sebanyak 30% dari keuntungan yang didapat.

Pembayaran tanah diberikan perbulan setelah terjualnya unit rumah yang dikredit. Jumlah harga tanah per unit dibagi jumlah bulan selama proses kredit rumah.

Untuk pembagian hasil dari *profit* Akhir diberikan setiap unit terjual dengan persentase 30% dari keuntungan bersih.⁴

c. Hak dan Kewajiban Pemilik Modal (Investor Kedua)

Investor adalah Seseorang yang memasukan uang kedalam suatu hal untuk membuat keuntungan finansial

⁴ Hasil wawancara dengan Project Manager PT Hari Pelangi Propertindo Bapak Atma Wijaya, tanggal 21 Maret 2018

atau mendapatkan tingkat keuntungan tertentu. Investor memanfaatkan kendaraan investasi untuk mengembangkan uang mereka. Salah satu kendaraan investasi adalah saham.⁵

Investor PT. Hari Pelangi Propertindo mendapatkan hak perlindungan hukum dari tindakan yang akan merugikan dengan adanya surat perjanjian antara Investor pemberi modal uang dan pengelola (developer) sehingga akan adil jika adanya sebuah perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak antara investor pemberi modal uang dengan pengeola (developer) yang melakukan sebuah kerjasama, sehingga tidak hanya investor pemberi modal uang saja yang terikat dengan usaha ini, karena ada pengelola (developer), dan sebaliknya pengelola (developer) juga akan terikat dengan kewajiban Investor pemberi modal uang untuk bisa saling bekerja sama sesuai dengan yang diharapkan, dan dengan adanya sebuah perjanjian maka untuk menjalankan sebuah kerjasama pun akan terjalin dengan baik dan sepiantasnya.

2. Alasan Melakukan Kerjasama

a. Alasan Pengelola (*developer*)

Alasan developer melakukan kerjasama di PT. Hari Pelangi Propertindo. adalah sebagai langkah untuk memulai berbisnis dengan modal yang tidak terlalu

⁵ Asriman A. Tanjung, Cara benar meraih sukses di bisnis developer properti, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 12

banyak karena dalam bisnis developer property membutuhkan modal yang sangat besar untuk pembangunan unit-unit rumah PT. Hari Pelangi Propertindo.

Maka dari itu seorang pengelola menggandeng investor untuk menanam modal didalamnya agar pengelola tidak terlalu besar mengeluarkan modal dalam melakukan bisnis PT. Hari Pelangi Propertindo.

b. Alasan Pemilik Tanah

Alasan pemilik tanah melakukan kerjasama di PT. Hari Pelangi Propertindo yaitu dikarenakan pengajuan proposal kerjasama yang diajukan oleh pengelola PT. Hari Pelangi Propertindo sangat menarik hati. Dikarenakan pemilik tanah akan mendapatkan bagi hasil sebesar 30% dari keuntungan penjualan setiap unit rumah di PT. Hari Pelangi Propertindo. Pembagian hasil tersebut diluar pembayaran harga tanah yang dimiliki pemilik tanah.

Selain itu investasi berupa tanah yang di berikan pada pengelola PT. Hari Pelangi Propertindo juga memiliki tingkat keamanan yang baik untuk pemilik tanah. Karena tanah yang belum terjual masih atas nama pemilik tanah, sehingga pemilik tanah tidak akan dirugikan oleh pengelola PT. Hari Pelangi Propertindo.

c. Alasan Pemilik Modal

Alasan pemilik modal melakukan kerjasama di PT. Hari Pelangi Propertindo dikarenakan keamanan investasi di PT. Hari Pelangi Propertindo terjamin. Selain itu pemilik modal juga dapat melakukan perputaran uang yang dimiliki agar tidak mengurang karena pengeluaran yang tidak terduga, maka dari itu pemilik modal menginvestasikan uangnya pada pengelola PT. Hari Pelangi Propertindo. Lepas dari itu pemilik modal juga melihat peluang untuk mendapatkan keuntungan sebesar 45% dari modal yang dikeluarkan oleh pemilik modal tanpa harus melakukan pekerjaan.

Dari system bagi hasil yang telah diuraikan di atas ada kaitannya dengan bagi hasil usaha dalam Islam yang disebut dengan *mudharabah*, dalam hal ini, perlu kajian mendalam tentang tata cara bagi hasil yang dilakukan antara Pemilik tanah dan pegelola (Developer).

Adapun kaitannya penelitian ini dengan *mudharabah*, karena dalam studi kasus penelitian ini terdapat praktik kerjasama bagi hasil yang dilakukan oleh pihak-pihak dimana pengelola (*mudharib*) dilakukan oleh pihak developer dan pihak lainnya bertindak sebagai (*shaibul maal*) yaitu : pemilik tanah dan pemilik modal (investor) yang melakukan kesepakatan membagi hasil usaha ketika telah terjadi penjualan unit property.

Pada kerja sama lahan dengan prinsip bagi keuntungan, pemilik lahan dan developer mendapatkan bagian berupa persentase keuntungan dalam bentuk jumlah uang. Sedangkan dalam kerja sama lahan dalam bagi unit, bagian pemilik lahan berupa kepemilikan unit rumah dengan persentase tertentu. Demikian pula, developer juga mendapatkan bagian jumlah unit sesuai kesepakatan.⁶

B. Implementasi Kerja Sama Bagi Hasil di PT Hari Pelangi Propertindo.

1. Persentasi Bagi Hasil untuk Investor

Pemilik modal (uang) yang berinvestasi berupa uang sebagai modal bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo mendapatkan keuntungan 45% dari keuntungan bersih, karena telah menginvestasikan uangnya.

Dalam sistem pembagian hasilnya investor berkewajiban pemberi modal uang di PT. Hari Pelangi Propertindo. Dan akan mendapatkan hak pembagian hasil sebanyak 45% ditambah modal yang dikeluarkan investor untuk PT. Hari Pelangi Propertindo.

Pembagian hasil dari *profit* Akhir dengan persentase 45% dari total investasi yang dikeluarkan ditambah total investasi yang

⁶ Hasil wawancara dengan Project Manager PT Hari Pelangi Propertindo Bapak Atma Wijaya, tanggal 21 Maret 2018

dikeluarkan oleh Investor pemberi modal ini diberikan setiap unit terjual.

2. Persentasi Bagi Hasil untuk Pemilik Tanah

Pemilik tanah sebagai pihak yang melakukan investasi berupa tanah untuk mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo mendapatkan keuntungan 30% dari *profit* akhir.

3. Persentasi Bagi Hasil untuk Pengelola

Pengelola (*developer*) sebagai pihak yang mengandalkan keahliannya dalam mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo mendapatkan keuntungan 25% dari profit akhir.

Dalam hukum Islam tentang kerjasama bagi hasil yang termasuk dalam kerjasama yang disebut dengan *Mudharabah* apabila dilakukan oleh pihak-pihak yang mutlak untuk melakukan kerjasama dalam berbisnis yaitu *shahibul maal* (pemilik modal) dan *mudharib* (pekerja). (1) Pengelola (*developer*) sebagai pihak yang mengandalkan keahliannya dalam mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo, (2) Pemilik tanah sebagai pihak yang melakukan investasi berupa tanah untuk mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo dan (3) Pemilik modal (uang) yang berinvestasi berupa uang sebagai modal bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo yang memiliki hukum *jaiz* (boleh) jika sesuai dengan rukun dan syarat-syaratnya. Dimana dalam pelaksanaan bagi hasil di PT. Hari Pelangi Propertindo investor dan pemilik tanah disebut

sebagai *shahibul maal* dan developer (pengelola) disebut sebagai *mudharib*.

Dalam kerjasama di PT Hari Pelangi Propertindo ini telah dilakukan penenda tangan kerjasama antara pemilik tanah dan pengelola (developer) dan saling memberikan kepercayaan untuk mengembangkan bisnis developer property tersebut. Yang menandakan bahwa di PT Hari Pelangi Propertindo ini telah memenuhi rukun *mudharabah*.

a. Berbentuk uang tunai

Dalam sistem bagi hasil di PT Hari Pelangi Propertindo yaitu berbentuk uang tunai yang akan dibagi hasilnya pada pihak-pihak terkait, yaitu : (1) Pengelola (*developer*) sebagai pihak yang mengandalkan keahliannya dalam mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo, (2) Pemilik tanah sebagai pihak yang melakukan investasi berupa tanah untuk mengembangkan bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo dan (3) Pemilik modal (uang) yang berinvestasi berupa uang sebagai modal bisnis di PT Hari Pelangi Propertindo

b. Sesuai dengan kesepakatan

Dalam kerjasama bagi hasil di PT Hari Pelangi Propertindo telah terdapat kesepakatan dan telah sesuai dengan kesepakatan dalam pelaksanaannya. Dalam kesepakatan yang tercantum poin-poin aturan kerjasama

yang telah disepakati di PT Hari Pelangi Propertindo dilaksanakan sesuai aturan-aturan yang tercantum dalam surat perjanjian kerjasama tersebut sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

c. Memiliki persentase yang jelas dalam bagi hasil

Dalam pelaksanaannya PT Hari Pelangi Propertindo telah menentukan persentase pembagiaan hasil yaitu Pegelola (*developer*) sebesar 25%, Pemilik tanah 30%, dan Pemilik Modal (*investor*) 45% Sehingga Jelas Persentase pembagiannya.

Pihak-pihak yang bekerjasama di PT Hari Pelangi Propertindo ini adalah pihak yang murni melakukan bisnis dibidang developer, bukan karena alasan yang lain.

Dalam kerjasama di PT Hari Pelangi Propertindo ini terdapat sebuah jalinan kerjasama antara pengelola (*developer*), pemilik tanah dan Pemilik modal (*uang*) yang memiliki tujuan untuk mengembangkan bisnis *developer property*. yang keuntungannya berupa uang tunai yang dibagi hasilnya sesuai perentase masing-masing yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama. di PT Hari Pelangi Propertindo yang didalam nya terdapat tujuan pekerjaan, *point-point* kerjasama dan persentase bagi hasil perjanjian yang tentunya menguntungkan kedua belah pihak.

Dari penjelasan yang telah jelaskan oleh penulis sebelumnya yang menunjukkan bahwa di PT Hari Pelangi Propertindo ini telah

sesuai dengan pengertian *mudharabah*, syarat-syarat, dan rukun *mudharabah*, Maka kerja sama bagi hasil penjualan rumah yang dilaksanakan oleh PT. Hari Pelangi Propertindo telah disesuaikan dengan ketentuan syariat Islam.