

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten ini semuanya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil karya ilmiah plagiarisme atau mencontek dari karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 12 Juli 2018

Mumun Muniroh
NIM. 141300788

ABSTRAK

Nama: Mumun Muniroh, NIM: 141300788, Judul Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor (Studi di PT Hari Pelangi Propertindo)

PT. Hari Pelangi Propertindo adalah sebuah perusahaan developer properti, yang bekerja sama bagi hasil dengan pemilik tanah dan investor. PT Hari Pelangi Propertindo sebagai pengelola. Sistem pelaksanaan kerja sama bagi hasil di PT Hari Pelangi Propertindo dilakukan oleh tiga pihak yaitu pemilik tanah, investor dan pengelola (*developer*) dimana pembayarannya dilakukan setelah terjadi penjualan unit rumah (*property*). Mereka saling berkerja sama, pemilik tanah menyediakan tanah untuk dibangun perumahan, investor menyediakan uangnya dan sedangkan pengelola mengelola tanah dan uang. Pengelola adalah orang yang memiliki peran bertanggung jawab terhadap jalannya proyek dari awal sampai akhir. Mereka akan mendapatkan keuntungan masing-masing dari kerja sama bagi hasil penjualan ini.

Dari permasalahan diatas, penulis dapat mengambil perumusan masalahnya yaitu: 1. Bagaimana Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor Di PT Hari Pelangi Propertindo? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor Di PT Hari Pelangi Propertindo?

Adapun tujuan penelitian ini adalah 1. Untuk mengetahui Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor Di PT Hari Pelangi Propertindo 2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor Di PT Hari Pelangi Propertindo.

Untuk melakukan penelitian dan mencari data skripsi ini, penulis menggunakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Sumber yang digunakan yaitu sumber primer adalah wawancara dengan Project Manager PT Hari Pelangi Propertindo Bapak Atma Wijaya tentang pengelolaan data di PT Hari Pelangi Propertindo dan sumber sekunder adalah mengumpulkan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.

Kesimpulan yang dapat diambil dari skripsi ini yaitu: 1. Sistem pelaksanaan kerja sama bagi hasil di PT Hari Pelangi Propertindo dilakukan oleh tiga pihak yaitu pemilik tanah mendapatkan 30%, investor mendapatkan 40 % dan pengelola (*developer*) mendapatkan 25% dari laba bersih. Dimana pembayarannya dilakukan setelah terjadi penjualan unit rumah (*property*) yang dibedakan menjadi dua jenis, tergantung pada produk yang dipasarkan yaitu :

a. Pembayaran tanpa DP b. Pembayaran dengan DP 10%. 2. Kerjasama bagi hasil PT Hari Pelangi Propertindo ini, sebagaimana yang telah dipraktekkan pemilik tanah dan pengelola (*developer*) tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ada, juga telah memenuhi syarat dan rukun *Mudharabah*. Maka Kerjasama bagi hasil di PT Hari Pelangi Propertindo ini dinyatakan boleh (*jaiiz*) dilakukan.

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
“SULTAN MAULANA HASANUDDIN” BANTEN

Nomor : Nota Dinas
Lam : 1 (satu) Eksemplar
Hal : **Pengajuan Munaqasah**
a.n. MUMUN MUNIROH
NIM: 141300788

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah
UIN “SMH” Banten
Di –
Serang

Assalamu’alaikum Wr. Wb.

Diperkenalkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari **MUMUN MUNIROH** NIM: 141300788, yang berjudul: “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor*” (Studi di PT Hari Pelangi Propertindo)

Kiranya dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Serang, 12 Juli 2018

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H
NIP. 19650802 199203 2 003

H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si
NIP. 19591104 199403 1 002

**“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi
Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah,
Pengelola dan Investor”
(Studi di PT Hari Pelangi Propertindo)**

Oleh :

MUMUN MUNIROH

NIM: 141300788

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H

NIP. 19650802 199203 2 003

H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si

NIP. 19591104 199403 1 002

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag

NIP: 19591119 199103 1 003

H. Masduki, S.Ag., M.A

NIP. 19731105 199903 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Mumun Muniroh, NIM: 141300788 yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor” (Studi di PT Hari Pelangi Propertindo).**

Telah diajukan dalam Sidang Munaqasah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten tanggal 06 April 2018. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten.

Serang, 12 Juli 2018

Sidang Munaqasah

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

Dr. H. M. Mahfud, M.M

NIP. 19620705 199303 1 005

Anggota-anggota

Penguji I

Agung Heru Setiadi, S.Pd.I, M.Pd

NIP. 19850827 201101 1 009

Penguji II

Prof. Dr. H. Zakaria Syafe’i, M.Pd.

NIP. 19560208 199203 1 001

Pembimbing I

Dr. H. M. Ishom, M.A.

NIP: 19760623 200604 1 002

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H

NIP. 19650802 199203 2 003

H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si

NIP. 19591104 199403 1 002

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmannirrahim

Penulis persembahkan karya sederhana skripsi ini untuk orang-orang tersayang :

Abahku tersayang (Jamin alm), Emakku tersayang (Sarni), berkat do'a dan motivasi yang tiada henti diberikan kepada penulis dan semua pihak yang membantu selama penyusunan skripsi dan semoga skripsi ini bermanfaat untuk semua.

Semoga Allah membalas semua kebaikannya. Amin...

MOTTO

وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ

*“Dan yang lainnya, berpergian di muka bumi
mencari karunia Allah“*

(Al-Muzamil: 20).

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Serang pada tanggal 23 Januari 1994, penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Jamin (Alm) dan Sarni yang beralamat di Kp. Ciwatu, RT 009/RW 003, Desa Sindangheula, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.

Pendidikan penulis dimulai dengan masuk MI Miftahul Huda Ciwatu Tahun 2001 dan lulus tahun ajaran 2006/2007, kemudian masuk MTs Ashshabul Maimanah Cikobak Tahun 2007 dan lulus Tahun ajaran 2009/2010, setelah itu melanjutkan ke MA Ummul Quro Al-Islami Leuwiliang Bogor Tahun Ajaran 2010/2011 dan lulus Tahun ajaran 2013/2014, Terakhir penulis study di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Program S-I.

Serang, 12 Juni 2018

Penulis

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada junjungan Nabi besar kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Dengan pertolongan Allah dan usaha yang sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor (Studi di PT Hari Pelangi Propertindo)

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kata kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis, oleh sebab itu penulis mengharapkan pendapat, kritik dan saran yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Selanjutnya dalam kesempatan ini penulis dengan tulus hati mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Imam, M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak H. Masduki, S.Ag., M.A Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si Sekertaris Jurusan Hkum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberika persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Ibu Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H, Pembimbng I yang telah membimbing memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si sebagai pembimbing II yang telah membimbing memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
7. K.H Abdul Latif dan Umi Hj. Zainab yang telah memberikan motivasi dan do'anya.
8. Orang-orang tersayang, Muhamad Sobri S.Pd, Muksin, Siti Fatonah, Sulis Tianti
9. Keluarga besar AMRI, Siti Halimah M.Pd, Kurnia Illahi, Nihayatul Azizah, Lely Latifah, Iqrilah Gustian S.Pd, dan Siti Hoirnisa. Kalian semua selalu ada dihati
10. Sahabat-sahabatku Nurlita Khalidah, Nurbaiti, Laili Rachmah Wati, Ila Rojila, Elinda Putri Penyantun, Diah

Zuhri Farandini, Enok Komalasari, dan teman-teman kelas HES C Angkatan 2014 yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Atas semua do'a, dukungan dan bantuannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan penulis juga mengucapkan terimakasih semoga Allah SWT memberi balasan yang berlipat ganda. Amin. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi para pembaca pada umumnya. Amin yarobbal'alamin.

Serang, 12 Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN	iii
SURAT PERSETUJUAN DEKAN	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	7
G. Kerangka Pemikiran.....	7
H. Metode Penelitian.....	13
I. Sistematika Pembahasan	16

BAB II	LOKASI PENELITIAN	
	A. Profil PT Hari Pelangi Propertindo	18
	B. Struktur PT Hari Pelangi Propertindo	19
	C. Jenis Usaha PT Hari Pelangi Propertindo	19
	D. Visi Misi PT Hari Pelangi Propertindo	25
BAB III	KAJIAN TEORITIS TENTANG DEVELOPER PROPERTI DAN KERJA SAMA BAGI HASIL	
	A. Developer Properti	27
	B. Kerja Sama Bagi Hasil	31
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	51
	B. Implementasi Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah antara Pemilik Tanah, Investor dan Pengelola di PT Hari Pelangi Propertindo	61
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran	67
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	