

SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH
ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN
INVESTOR
(Studi Kasus PT Metro Realty Yosorejo Metro Timur
Kota Metro)**

Oleh :

**DIAZ FITRI MEGASARI
NPM. 1802092011**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H/2023 M**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH
ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN
INVESTOR
(Studi Kasus PT Metro Realty Yosorejo Metro Timur Kota
Metro)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh :

Diaz Fitri Megasari

NPM. 1802092011

Pembimbing : Agus Salim Ferliadi, M.H

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas Syariah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H/2023 M**



KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax.(0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id;
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : **Pengajuan Permohonan untuk di Munaqosyahkan**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Metro
Di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah kami adakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya maka Skripsi yang disusun oleh:

Nama : Diaz Fitri Megasari
NPM : 1802092011
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA
PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (Studi Kasus
PT Metro Realty Yosorejo Metro Timur Kota Metro)

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah untuk di Munaqosyahkan.
Demikian harapan kami dan atau penerimaannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, Desember 2022
Dosen Pembimbing


Agus Salim Ferliadi, M.H
NIDN: 20150888701

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA
SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK
TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (Studi Kasus PT Metro
Realty Yosorejo Metro Timur Kota Metro)

Nama : Diaz Fitri Megasari

NPM : 1802092011

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

MENYETUJUI

Untuk di Munaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Syariah Institut
Agama Islam Negeri Metro.

Metro, Desember 2022
Dosen Pembimbing



Agus Salim Ferliadi, M.H
NIDN: 20150888701



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id,
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No. 0110/n.28.2/D/PP.00.9/01/2023

Skripsi dengan Judul: TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (STUDI KASUS PT METRO REALTY YOSOREJO METRO TIMUR KOTA METRO), disusun oleh: DIAZ FITRI MEGASARI, NPM: 1802092011, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal: Selasa, 27 Desember 2022.

TIM PENGUJI :

Ketua/Moderator : Firmansyah, M.H
Penguji I : Rina El Maza, S.H.I, M.S I
Penguji II : Agus Salim Ferliadi, M.H
Sekretaris : Wihda Yanuar Firdaus, M.H.



Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 197401041999031004

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (Studi Kasus PT Metro Realty Yosorejo Metro Timur Kota Metro)

Oleh :

DIAZ FITRI MEGASARI

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya, untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak di satu sisi, dan suatu kewajiban di sisi lainnya. Hal ini erat kaitannya dengan aspek hukum yang ada sehingga dalam hukum, jika suatu perbuatan memiliki pengaruh atau akibat yang terkait dengan hukum disebut dengan perbuatan hukum.

Permasalahan dalam penelitian ini difokuskan ke dalam dua bentuk. Yang pertama adalah perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty. Sedangkan untuk fokus permasalahan yang kedua adalah tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty.

Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui bagaimana perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini berjenis deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian pada masalah aktual sebagaimana pada saat penelitian berlangsung.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah dimana dalam kesepakatan pemilik tanah mendapatkan keuntungan 30% dari total keuntungan, sedangkan pengelola mendapat 20%, dan investor mendapat 40% dari total keuntungan, sedangkan 10% dari keuntungan digunakan untuk administrasi. Namun dalam pelaksanaannya pembagian dalam surat perjanjian tidak disebutkan rinci bagaimana poin-poin jika dalam pemasaran penjualan rumah menurun bagaimana sistem pembagian hasilnya.

Kata Kunci : Perjanjian, Bagi Hasil, Hukum Ekonomi Syariah

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diaz Fitri Megasari

NPM : 1802092011

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Desember 2022
Yang menyatakan,



Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

*Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya
(QS. Al Baqarah : 286)*

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas kehadiran Allah Swt yang telah melimpahkan hidayah dan karunia-Nya serta ucapan rasa syukur yang tiada henti penulis mempersembahkan skripsi ini sebagai tanda cinta kasih sayang kepada:

1. Mamah Sukarsih (Alm) dan Oma Talhani (Alm) yang sudah tenang di surga Allah.
2. Orang tuaku Papah Elmiyadi, Opa Alex, Binda Devi, Buyah Zul, Walid Hendra, Walidi Hendri, Ibu Regina, Bunda Rizka, Mami Fefy, dan semua adik-adikku tersayang yang selalu memberikan motivasi, sertas dukungan untuk dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Agus Salim, M.H selaku dosen pembimbing, yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, saran, serta masukan kepada penulis dalam penyusunan skripsi.
4. Segenap Bapak Ibu dosen IAIN Metro yang telah memberikan ilmunya dengan baik dan ikhlas.
5. Teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah khususnya Angkatan 2018 yang turut memberikan motivasi sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
6. Serta Almamaterku Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt, atas taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Dalam upaya penyelesaian penelitian ini, penulis telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag, PIA sebagai Rektor Institut Agama Islam Negeri Metro.
2. Bapak Husnul Fatarib, Ph.D sebagai Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Agus Salim Ferliadi, M.H sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan waktu dan bimbingannya yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi.
4. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama penulis menempuh Pendidikan.

Namun penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak untuk kesempurnaannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Metro, Desember 2022
Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Diaz Fitri Megasari', with a stylized flourish at the end.

Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN NOTA DINAS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	4
D. Penelitian Relevan	5

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kerja Sama Bagi Hasil.....	9
1. Pengertian <i>Musyarakah</i>	9
2. Dasar Hukum <i>Musyarakah</i>	11
3. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah</i>	13
4. Macam – Macam <i>Musyarakah</i>	14
5. Bagi Hasil <i>Musyarakah</i>	19
6. Berakhirnya <i>Musyarakah</i>	19
B. Developer Properti	20
1. Pengertian Developer (Pengembang) dan Properti.....	20
2. Konsep Dasar Bisnis Developer (Pengembang) Properti	22

3. Dasar Hukum Bisnis Developer (Pengembang) Properti	25
4. Kerjasama Dalam Bisnis Developer (Pengembang).....	26
C. Hukum Perjanjian	28
1. Pengertian Hukum Perjanjian	28
2. Unsur – Unsur Hukum Perjanjian.....	29
3. Syarat Sah Perjanjian.....	30
4. Batalnya Perjanjian	32

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian	34
B. Sumber Data.....	35
C. Teknik Pengumpulan Data.....	36
D. Teknik Analisis Data.....	38

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Jenis Usaha PT Metro Realty	39
B. Praktek Perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah antara	39
C. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty	46

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	49
B. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing
2. Pra-Survey
3. Outline
4. Alat Pengumpul Data (APD)
5. Surat Izin Research
6. Surat Tugas
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Surat Keterangan Bebas Plagiarisme
9. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
10. Dokumentasi
11. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Islam adalah agama dengan ajaran yang universal, dikatakan demikian karena syariat Islam membahas secara menyeluruh aspek-aspek kehidupan manusia sebagai mukallaf, baik yang berkaitan dengan aqidah, ibadah, maupun akhlak. Dan diantara bahasan tentang ibadah, terdapat pembahasan tentang muamalah yang merupakan deskripsi kehidupan manusia sebagai makhluk sosial yang tidak terlepas dari interaksi sosial dan kegiatan ekonomi.¹

Muamalah dapat diartikan sebagai seperangkat aturan (hukum-hukum) Allah yang mengatur manusia dalam urusan duniawi dan pergaulan sosial. Muamalah juga dapat diartikan semua bentuk akad yang memperbolehkan manusia untuk saling menukar manfaat dengan cara-cara yang sesuai dengan ketentuan dan aturan-aturan yang telah ditetapkan Allah SWT, dan oleh sebab itu manusia wajib mentaatinya.²

Dalam agama Islam akad merupakan hal yang sangat penting, karena dengan adanya akad, seorang muslim akan dapat membedakan muamalah yang halal dan yang haram. Dengan adanya akad, maka kedudukan hukum suatu objek perjanjian atau transaksi akan menjadi jelas, meskipun bentuk transaksinya atau pekerjaannya sama, tanpa adanya akad, bisa saja objek akad

¹ Sulaiman Rasjid, *Fikih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Bandung, 1986), Catatan Kedua Puluh Dua, hlm. 262.

² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih mu'amalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Cet.1, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 5.

ataupun prestasi dalam perjanjian itu merupakan sesuatu yang dilarang secara syara'.³Oleh karena itu aspek akad muamalah ini sangat penting, apalagi dalam menjalankan bisnis, pelaku bisnis harus benar-benar teliti dan hati-hati ketika membuat suatu akad (Perjanjian).⁴

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya, untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak di satu sisi, dan suatu kewajiban di sisi lainnya. Hal ini erat kaitannya dengan aspek hukum yang ada sehingga dalam hukum, jika suatu perbuatan memiliki pengaruh atau akibat yang terkait dengan hukum disebut dengan perbuatan hukum (termasuk perjanjian).⁵

Berdasarkan hasil *survey* di PT Metro Realty, diketahui bahwa perusahaan ini merupakan sebuah perusahaan *developer properti*, yang melakukan kerja sama penjualan rumah dengan pemilik tanah, pengelola dan investor. Perjanjian kerja sama penjualan rumah yang dilakukan antara pihak pemilik tanah, pengelola, dan investor dilakukan oleh para pihak secara sukarela dan tanpa paksaan. Selain tentang jangka waktu, dalam diktum perjanjian tersebut juga dicantumkan berbagai kesepakatan lainnya, termasuk tentang sistem pelaporan pendapatan yang diperoleh dari penjualan rumah, dan rasio bagi hasil yang akan diperoleh.⁶

³ Hasan Ichan Hasan, *Perbankan Syariah*, Cet.I, (Jakarta: GP Prass Grup, 2014), hlm. 201.

⁴ Mardani, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Kencana 2013) Cetakan Ke-II, hlm. 193.

⁵ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), Cetakan Ke-I, hlm. 137.

⁶Hasil Wawancara Kepada Bapak Budi Santoso, Selaku Pihak Penjualan Rumah di PT Metro RealtyYosorejo Kecamatan Metro Timur Kota Metro.

Adapun sistem bagi hasil yang disepakati dan dicantumkan dalam perjanjian tersebut adalah pembagian sesuai perjanjian kepada tiga pihak, yaitu pemilik tanah, pengelola dan investor. Kerja sama tersebut, PT Metro Realty bertindak sebagai pengelola. Sistem pelaksanaan kerja sama bagi hasil di PT Metro Realty dimana pembayaran dilakukan setelah terjadi penjualan unit rumah. Pemilik tanah menyediakan tanah untuk dibangun perumahan, investor menyediakan uangnya, sedangkan pengelola mengelola tanah dan uang.

Selanjutnya setelah mendapatkan keuntungan, masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama bagi hasil ini, mendapat bagian keuntungan dengan rincian sebagai berikut: untuk pemilik tanah mendapat 30% dari total keuntungan, sedangkan pengelola mendapat 20%, dan investor mendapat 40% dari total keuntungan, sedangkan 10% dari keuntungan digunakan untuk administrasi. Pada prakteknya pendistribusian keuntungan tersebut tidak sesuai dengan klausul akad yang disepakati akibat pemasaran yang tidak sesuai dengan yang di implementasikan menjadi penawaran rendah dalam penjualan rumah.⁷

Berdasarkan uraian yang ada pada latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor (Studi Kasus PT Metro RealtyYosorejo Kecamatan Metro Timur Kota Metro).”**

⁷Hasil Wawancara Kepada Bapak Sugeng, Selaku Pihak Pemilik Rumah di PT Metro RealtyYosorejo Kecamatan Metro Timur Kota Metro.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty.
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi bagi khazanah ilmu pengetahuan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya tentang kerja sama bagi hasil menurut hukum ekonomi syariah, sekaligus sebagai bahan acuan bagi penelitian selanjutnya yang memiliki tema yang sama.

b. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih pemikiran serta sebagai pembelajaran bagi masyarakat, tentang hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor.

D. Penelitian Relevan

Untuk menunjukkan posisi penelitian ini bagi keilmuan hukum ekonomi syariah, peneliti menginventarisir beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Wahyu Puji Astuti Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, UIN Raden Intan Lampung dengan judul : *Tinjauan Hukum Islam Tentang Kerjasama Pengelolaan Tanah* (Studi di Desa Margomulyo Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus).⁸ Penelitian yang dilakukan Wahyu Puji Astuti ini meneliti mengenai kerja sama yang dilakukan dalam bidang pengelolaan tanah antara pihak pertama (*shahibul mal*) dengan pihak kedua (*mudharib*) dimana pengelola tanah mendapatkan keuntungan yakni berupa sebagian tanah yang dikelolanya. Sistem pembagian keuntungan dalam kerja sama seperti ini sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat di Desa Margomulyo.

Pada kasus ini pemilik tanah dengan pengelola tanah melakukan kerja sama dalam mengolah tanah yang masih dalam keadaan tanah belukar, pemilik tanah meminta pengelola tanah agar tanah tersebut

⁸ Wahyu Puji Astuti, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Kerjasama Pengelolaan Tanah* (Studi di Desa Margomulyo Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus). UIN Raden Intan Lampung, 2019.

dijadikan tanah perkebunan, setelah pengelola tanah menyelesaikan pekerjaan tersebut dan tanah sudah menjadi perkebunan, pengelola akan mendapatkan keuntungan yakni berupa 50% dari tanah yang dikelolanya. Akan tetapi sebelum tanah tersebut dibagi semua hasil panen dari tanah tersebut menjadi milik pengelola tanah, sedangkan pemilik tanah tidak mendapatkan bagian, padahal dalam proses pengelolaan tersebut, pemilik tanah mengeluarkan biaya untuk pengurusan tanah tersebut.

Dalam hal ini tentunya dapat merugikan salah satu pihak yakni pihak pemilik tanah. Jelas bahwa tinjauan hukum Islam terhadap kerja sama ini tidak sepenuhnya diperbolehkan oleh Islam karena salah satu pihak ada yang dirugikan yakni pihak pemilik tanah. Hal ini terjadi karena pada saat kesepakatan akad tidak diperjelas.

Penelitian yang dilakukan oleh Wahyu Puji Astuti memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan. Persamaannya terletak pada kerja sama bagi hasil dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas bagi hasil antara pemilik tanah dan pengelola lahan, sedangkan pada penelitian saya objeknya penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor.

2. Galih Saputra Mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Islam, Fakultas Syariah, IAIN SMH Banten dengan judul: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil antara Pemilik Lahan dan Penggarap Sawah di*

*Desa Mersam Kecamatan Mersam Kabupaten Batang Hari.*⁹ Penelitian yang dilakukan oleh Galih Saputra meneliti mengenai jual beli tanah dengan pengelola tanah dan pemilik tanah, dimana perjanjian atau kerjasama bagi hasil tersebut hanya dilakukan berdasarkan kata sepakat antara pemilik dan pengelola.

Akadnya dilakukan secara lisan dan berdasarkan kepercayaan tidak ada kekuatan hukum, sehingga banyak member peluang antara kedua belah pihak melakukan hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak terhadap pihak lain. Jelas jual beli yang dilakukan oleh pengelola tanah tidak diperbolehkan karena tidak ada kehendak hukum yang sah, baik secara hukum Islam dan Hukum Perundang-undangan yang ditetapkan, maka dalam skripsi ini menunjukkan tidak diperbolehkan secara hukum Islam.

Penelitian yang dilakukan oleh Galih Saputra memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan. Persamaannya terletak pada kerja sama bagi hasil dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas bagi hasil antara pemilik lahan dan penggarap sawah, sedangkan pada penelitian saya objeknya penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor.

3. Merysa Tria Andryani Mahasiswa jurusan Hukum Perdata Islam fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel Surabaya dengan judul: *Analisis Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil dalam Usaha Bengkel*

⁹ Galih Saputra, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil antara Pemilik Lahan dan Penggarap Sawah di Desa Mersam Kecamatan Mersam Kabupaten Batang Hari*. IAIN SMH Banten, 2013.

*Dinamo di Pelabuhan Gresik Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik.*¹⁰

Penelitian yang dilakukan oleh Merysa Tria Andryani meneliti mengenai praktek kerja sama bagi hasil dalam bengkel Dinamo Zayn Teknik merupakan perjanjian kerja sama bagi hasil yang dilakukan dengan akad Mudharabah, dimana pihak pertama (pemilik modal) menanamkan modalnya sebanyak 100% dan pihak lainnya bertindak sebagai pengelola usaha.

Keuntungan dalam kerja sama bagi hasil ini telah ditentukan pada awal yakni 10% dari modal usaha untuk pemilik modal, sedangkan sisanya akan menjadi hak pengusaha. Jelas praktek akad kerja sama bagi hasil tersebut tidak sesuai dengan syarat sahnya akad mudharabah dikarenakan adanya penentuan keuntungan pada awal akad kepada pemilik modal serta terdapatnya unsur ketidakpastian pada keuntungan yang di dapatkan oleh pengusaha.

Penelitian yang dilakukan oleh Merysa Tria Andryani memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan. Persamaannya terletak pada praktik kerja sama bagi hasil dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas bagi hasil antara pemilik modal dan pengelola bengkel Dinamo, sedangkan pada penelitian saya objeknya penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor.

¹⁰ Merysa Tria Andryani, *Analisis Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil dalam Usaha Bengkel Dinamo di Pelabuhan Gresik Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik*. UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2018.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kerja Sama Bagi Hasil

1. Pengertian *Musyarakah*

Musyarakah adalah *Syarikah* atau *Syirkah*. *Musyarakah* menurut bahasa berarti “*al-ikhtilah*” yang artinya campur atau pencampuran. Maksud dari pencampuran yakni seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga antara bagian yang satu dengan yang lainnya sulit untuk dibedakan.¹

Secara etimologis, *Musyarakah* adalah penggabungan, pencampuran atau serikat. *Musyarakah* berarti kerja sama kemitraan atau dalam Bahasa Inggris disebut *partnership*.²

Adapun secara terminologi ada beberapa pendapat ulama fiqh yang memberikan definisi *Syirkah* antara lain: Menurut Mazhab Maliki, *Syirkah* suatu izin bertasharruf bagi masing-masing pihak berserikat.

- a. Menurut Mazhab Hambali, *Syirkah* adalah persekutuan dalam hal hak dan *Tasharruf*.
- b. Menurut Mazhab Syafi’I, *Syirkah* merupakan berlakunya hak atas sesuatu bagi dua pihak atau lebih dengan tujuan persekutuan.³

¹ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011) hlm. 183.

² Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, cet ke-1, 2014), hlm. 142.

³ Mas’adi Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 191.

- c. Menurut Sayyid Sabiq, bahwa *Syirkah* adalah akad antara dua orang berserikat pada rokok modal harta (modal) dan keuntungan.
- d. Menurut T.M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Syirkah* merupakan akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk bekerjasama dalam suatu hal permodalan, keterampilan, kepercayaan dalam suatu usaha dan membagi keuntungannya.⁴

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *Syirkah* merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih, dalam hal permodalan, keterampilan, kepercayaan dalam suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.

Menurut Fatwa DSN-MUI, *Musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁵

Berdasarkan pengertian *Musyarakah* adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dimana para pihak masing-masing memberikan kontribusi dana secara bersama-sama dalam keuntungan dan kerugian ditentukan sesuai perjanjian yang telah disepakati.

⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), hlm. 218.

⁵ Widyarini, Syamsul Hadi, *Fatwa MUI, PSAK dan Praktek Musyarakah*, Jurnal Hukum Islam, vol 15, No. 1, Februari 2018, hlm. 126, diakses pada 26 Februari 2020.

2. Dasar Hukum *Musyarakah*

Musyarakah merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah.

a. Al-Qur'an

Adapun beberapa yang menjadi dasar hukum musyarakah antara lain:

... فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ ﴿١٢﴾

Artinya : ... Akan tetapi, jika mereka (saudara-saudara seibu itu) lebih dari seorang, mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu. (QS. An-Nisa : 12).⁶

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya : ... Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat. (QS. Shad : 24).⁷

Dalam surat An-Nisa (4) ayat 12, pengertian *syirkah* adalah bersekutu dalam memiliki harta yang diperoleh dari warisan.

Sedangkan dalam surat shad (38) ayat 24, lafal *alkhutha* di artikan

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), Q. S. An-Nisa ayat 12, hlm. 79.

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), Q. S Shad ayat 24, hlm 454.

syirkah, yakni orang-orang yang mencampurkan harta mereka untuk dikelola bersama.⁸

b. Landasan Dalam Hadis Rasulullah SAW

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ: إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ: أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ، مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدٌ مِّنْهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَهُ

Artinya *Dari Abu hurairah, ia merafa'akannya kepada Nabi, beliau bersabdah: sesungguhnya Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selagi, salah satunya tidak mengkhianati temannya, Apabila berkhianat kepada temannya, maka saya akan keluar dari antara keduanya, Riwayat Abu Dawud. Hadis Sahih menurut Hakim.*⁹

أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Artinya: “*Aku (Allah) adalah orang ketiga diantara dua orang yang saling bersyirkah (musyarakah) selama salah satu keduanya tidak mengkhianati kawannya dan ketika sudah ada yang mengkhianati maka aku (Allah) akan keluar dari antara mereka*”¹⁰

وَعَنِ السَّاءِبِ الْمَخْزُومِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّهُ كَانَ شَرِيكًا أَنِّي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَبْلَ الْبِعْثَةِ، فَجَاءَ يَوْمَ الْفَتْحِ فَقَالَ: مَرَحِبًا بِأَخِي وَشَرِيكِي: رواه احمد وابود اودابن ماجة

Artinya: *Dari As-Saibi Al-Makhzumi R.A, bahwa sesungguhnya ia adalah sekutu Nabi sebelum Nabi diutus. Kemudian ia datang pada hari pembebasan kota Mekkah maka Nabi Bersabdah: “Selamat datang kepada saudaraku dan teman serikatku”. Riwayat Ahmad, Abu Dawud dan Ibnu Majah.*¹¹

Dari beberapa hadis tersebut jelas bahwa *musyarakah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara, bahkan dalam hadis yang ketiga dijelaskan bahwa *musyarakah* merupakan akad yang sudah dilaksanakan

⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 342.

⁹ Imam Az-Zabidi, *Ringkasan Shahih Al-Bukhari*, (Bandung: Mizan Pustaka cet ke-1, 2008), hlm. 454.

¹⁰ Abu Abdillah Al-Hakim, *Mustadrak 'alash Shahihain*, (Beirut: Syamilah, tthn), hlm 431, Hadis No. 2282.

¹¹ Ahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktek)*, (Jawa Tengah: UNISNU PRESS, 2019), hlm 176.

sebelum Islam datang. Setelah Islam datang, kemudian akad tersebut diterapkan sebagai akad yang berlaku dan dibolehkan dalam Islam.

3. Rukun dan Syarat *Musyarakah*

Rukun dari *Musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu sebagai berikut:

- a. Pelaku akad, para mitra usaha
- b. Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*drabah*)
- c. *Shighar*, yaitu Ijab dan Qabul
- d. Nisbah keuntungan (bagi hasil).¹²

Syarat-syarat yang berhubungan dengan *musyarakah* menurut Hanafiyah dibagi menjadi empat bagian sebagai berikut:¹³

- a. Sesuatu yang bertalian dengan semua bentuk *musyarakah* baik dengan harta maupun dengan yang lainnya. Dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu:
 - 1) Yang berkenaan dengan benda yang diakadkan adalah harus dapat diterima sebagai perwakilan.
 - 2) Yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui dua pihak, misalnya setengah, sepertiga dan yang lainnya.
- b. Sesuatu yang berkaitan dengan *musyarakah mal* (harta), dalam hal ini terdapat perkara yang harus dipenuhi yaitu:

¹² Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hlm 52.

¹³ Hendi suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm 127.

- 1) Bahwa modal yang dijadikan objek akad *musyarakah* adalah dari pembayaran (*nuqud*), seperti junaih, riyal dan rupiah.
 - 2) Yang dijadikan modal (harta pokok) ada ketika akad *musyarakah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.
- c. sesuatu yang bertalian dengan syarikat mufawadhah disyaratkan:
- 1) modal (pokok harta) dalam syirkah mufawadhah harus sama,
 - 2) bagi yang besyirkah ahli untuk kafalah.
 - 3) bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan syurkah umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.

Menurut Malikiyah syarat-syarat yang bertalian dengan orang yang melakukan akad ialah merdeka, balig, dan pintar. Sedangkan Syafi'iyah berpendapat bahwa syirkah yang sah hukumnya hanyalah syirkah inan, sedangkan syirkah yang lainnya batal.

4. Macam-macam Musyarakah

Secara garis besar, musyarakah dikategorikan menjadi dua jenis, yakni *musyarakah* kepemilikan (*syirkah al amlak*), dan *musyarkah* akad (*syirkah al aqad*). *Musyarakah* kepemilikan tercipta karena adanya warisan, wasiat atau kondisi lainnya mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata, dan berbagi pula dalam keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

Musyarakah akad tercipta karena cara kesepakatan, dimana dua pihak atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan

kontribusi modal *musyarakah*, serta sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.¹⁴

a. Syirkah Amlak

Syirkah amlak adalah *syirkah* yang terjadi bukan karena akad, tetapi karena usaha tertentu atau terjadi secara alami (*ijbari*). Oleh sebab itu *syirkah amlak* dibedakan menjadi dua:

- 1) *Syirkah ikhtiyar* (sukarela), yaitu *syirkah* yang lahir atas kehendak dua pihak yang bersekutu. Contohnya dua orang yang mengadakan kongsi untuk membeli suatu barang, atau dua orang mendapat hibah atau wasiat, dan keduanya menerima, sehingga keduanya menjadi sekutu dalam hak milik.
- 2) *Syirkah jabar* (paksaan), yaitu persekutuan yang terjadi diantara dua orang atau lebih tanpa sekehendak mereka barang yang diwariskan tersebut menjadi hak milik yang bersangkutan.

Hukum kedua *jenis syirkah* ini adalah masing-masing sekutu bagaikan pihak asing atas sekutunya yang lain, sehingga salah satu pihak tidak berhak melakukan tindakan apapun terhadap harta tersebut tanpa izin dari yang lain, karena masing-masing sekutu tidak memiliki kekuasaan atas bagian saudaranya.¹⁵

b. Syirkah Uqud

Syirkah uqud adalah dua orang atau lebih melakukan akad untuk bekerjasama (berserikat) dalam modal dan keuntungan.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh uamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm 211.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Vol 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm 443.

Artinya, kerja sama ini di dahului oleh transaksi dalam penanaman modal dan kesepakatan pembagian keuntungannya.

Ulama Hanafiah menetapkan syarat-syarat untuk *syirkah uqud*. Untuk keabsahan *syirkah uqud* yang harus dipenuhi antara lain:

1) *Tasarruf* yang menjadi objek akad *syirkah* harus bisa diwakilkan.

Dalam *syirkah uqud* keuntungan yang di peroleh merupakan kepemilikan bersama yang dibagi sesuai dengan kesepakatan. Atas dasar tersebut, maka setiap anggota *musyarakah* memiliki kewenangan kepada anggota serikat lainnya untuk melakukan *tasarruf*. Dengan demikian masing-masing pihak menjadi wakil pihak lainnya.

2) Pembagian keuntungan harus jelas. Bagian keuntungan untuk masing-masing anggota *musyarakah* nisbahnya harus ditentukan dengan jelas, misalnya 30%, 20%, atau 10%. Apabila pembagian keuntungan tidak jelas, maka *syirkah* menjadi *fasid*, karena keuntungan merupakan mauqud alaih rukun dari *musyarakah*.

3) Keuntungan harus merupakan bagian yang dimiliki bersama secara keseluruhan, bukan dengan penentuan misalnya untuk A 200, B 500. Jika keuntungan telah ditentukan, maka akad *syirkah* menjadi *fasid*. Karena *syirkah* mengharuskan adanya penyertaan dalam keuntungan, apabila penentuan kepada orang tertentu maka

akan menghilangkan hakikat perkongsian.¹⁶ *Syirkah* ini terbagi menjadi beberapa macam:

a) *Syirkah Inan*, yaitu kontrak kerjasama antara dua orang atau lebih dengan badan (fisik) atau harta keduanya yang telah diketahuinya meskipun tidak sama, kemudian keduanya atau salah satu pihak merealisasikan materi kontrak tersebut. Sedangkan laba terbesar diperuntukan bagi pelaksana kontrak terbanyak. Modal kerja berupa uang atau material harus diketahui jumlahnya dan nilainya, sedangkan kadar untung dan rugi disesuaikan dengan kadar modal masing-masing sesuai syarat dan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dengan demikian *syirkah inan* seorang tidak dibenarkan hanya bersekutu dalam keuntungan saja, sedangkan kerugian dibebaskan. Dalam *syirkaah inan* tidak disyaratkan adanya persamaan modal, *tasarruf*, dan keuntungan serta kerugian. Dengan kesimpulan tersebut maka antara peserta satu dengan lainnya, boleh sama dan boleh beda, semisal A menanamkan modal Rp. 500.000 B menanamkan modal Rp. 1.000.000 dan C menanamkan modal Rp. 300.000. Ketika itu berupa kerugian maka perhitungan disesuaikan dengan modal yang di investasikan.¹⁷

¹⁶ Nur Koirin, *Menyoal Kesyariahan Bank Syariah*, (Semarang:IAIN Walisongo Pres, 2010), hlm. 34.

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 123.

- b) *Syirkah Wujuh*, yaitu kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dari prestise baik serta ahli dalam bisnis, tanpa adanya penyertaan modal atas dasar kepercayaan para pembisnis terhadap mereka. Keuntungan yang di dapat dibagi berdua, dan tiap pihak menjadi wakil mitra bisnis dan penjaminnya (*kafil*), dan kepemilikan keduanya sesuai kesepakatan yang disyaratkan sebelumnya. Kerugian disesuaikan presentase kepemilikan mereka, sedangkan keuntungan disesuaikan kesepakatan dan kerelaan semua pihak.¹⁸
- c) *Syirkah Mufawadhah*, adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Dimana masing-masing pihak memiliki partisipasi dalam memberikan porsi yang sama, baik dalam modal, tanggung jawab, dan hak suara. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara bersama. Dengan demikian, syarat utama dalam hal ini, adalah kesamaan dana yang diberikan kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.
- d) *Syirkah Mudharabah*, yaitu persetujuan antara pemilik modal (*shohibul mal*) dan seseorang pekerja (*mudhorib*), untuk mengelolah uang dari pemilik modal dalam suatu perdagangan tertentu yang keuntungannya dibagi sesuai

¹⁸ Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijiri, *Ensiklopedia Islam Al-Kamil*, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2012), hlm. 932.

dengan kesepakatan bersama. Adapun kerugian ditanggung oleh pemilik modal. Pihak pemodal menyerahkan modalnya dengan akad wakalah kepada seorang pekerja untuk dikelola dan dikembangkan menjadi usaha yang menghasilkan keuntungan (*profit*).¹⁹

5. Bagi Hasil *Musyarakah*

Ada dua cara untuk pembagian hasil *Musyarakah*, antara lain²⁰:

1. Bagi Laba (*Profit Sharing*)

Profit sharing merupakan bagi hasil didasarkan kepada hasil dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

2. Pendapatan (*Revenue Sharing*)

Revenue sharing merupakan perhitungan bagi hasil di dasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

6. Berakhirnya *Musyarakah*

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya akad *musyarakah* apabila terjadi antara lain:²¹

¹⁹ Ali Al-Khafif, *Al-Syarikah ai al-Fiqh al-Islam*, (Mesir: Dar al-Fikri al-Arabi, 1972), hlm. 23.

²⁰ Maulana Hassanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2012), hlm. 184.

- a) Salah satu pihak membatalkan meskipun tanpa persetujuan pihak yang lain sebab *musyarakah* adalah akad yang terjadi atas dasar kerelaan dari kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan pencabutan kerelaan oleh salah satu pihak.
- b) Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharruf (keahlian mengelolah harta), baik karena gila atau alasan lainnya.
- c) Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *musyarakah* lebih dari dua orang, maka yang meninggal batal. *Musyarakah* tetap berjalan terus pada anggota-anggota yang hidup.
- d) Salah satu pihak dalam pengaruh dibawah pengampunan, baik karena boros yang terjadi pada masa perjanjian tengah berjalan atau sebab yang lainnya.
- e) Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa atas harta yang menjadi objek *musyarakah*. Pendapat ini dikemukakan oleh mazhab Maliki, Syafi'i dan Hambali, namun Hanafi berpendapat bahwa keadaan bangkrut tidak membatalkan perjanjian oleh yang bersangkutan.

B. Developer Properti

1. Pengertian Developer (Pengelola) dan Properti

a. Developer (Pengelola)

Developer (Pengelola) merupakan perorangan atau perusahaan yang bekerja untuk mengembangkan suatu kawasan permukiman

²¹ Ilham Satria, Haryati Saputri, *Pengaruh Pendapatan Murabaha, Mudhorobah dan Musyarakah Terhadap Return on Equity PT Bank Syariah Mandiri*, Jurnal Visioner dan Strategis vol. 5, No. 2, 2016, diakses pada 23 April 2020.

menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual untuk masyarakat. Developer (Pengelola) dapat juga bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada menjadi perumahan atau bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi.²²

Menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974. Dalam pasal tersebut berbunyi: “Developer atau Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan sebuah perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan berbagai jenis perumahan dan dalam kuantitas atau jumlah yang besar. Pembangunan perumahan tersebut dilakukan pada sebuah kesatuan lingkungan permukiman yang difasilitasi dengan beragam prasaranalingkungan serta fasilitas sosial untuk keperluan masyarakat penghuninya.”

b. Properti

Properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu “*properti*” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Istilah properti di Indonesia identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung atau gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik yaitu harta benda tak bergerak (tanah atau bangunan).

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti merupakan harta yang berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah dan

²² Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016), hlm. 19-20.

bangunan. Maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti merupakan hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa yang ada di atasnya.

Pengertian properti pada umumnya adalah milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Istilah properti juga dapat diartikan dengan sesuatu yang dikenal sebagai entitas dengan kepemilikan seseorang atau kelompok atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini adalah *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*personal properti*) dan kekayaan intelektual.²³

2. Konsep Dasar Bisnis Developer (Pengembang) Properti

Secara konsep bisnis pengembangan properti adalah bisnis yang melibatkan lebih dari satu pihak dan banyak kepentingan. Kepentingan yang dimaksud adalah kepentingan atas hak kepemilikan tanah dan/atau bangunan.²⁴ Selanjutnya, pihak yang harus ada dalam setiap bisnis pengembangan properti adalah, pemilik tanah, pengelola (Developer) dan investor. Adapun penjelasan tentang pihak yang harus ada dalam bisnis pengembang properti ini sebagai berikut:

- a. Pemilik Tanah merupakan pihak yang setuju tanahnya dijadikan lahan proyek, walaupun tanahnya tidak dibayar tunai saat proyek akan dimulai. Perannya hanya menyediakan tanah tanpa ada kewajiban melakukan

²³ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016) hlm. 5-6.

²⁴ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016) hlm. 6.

apapun dalam pelaksanaan proyek. Selain itu pemilik tanah juga tidak diharuskan mengeluarkan uang untuk pembiayaan proyek. Sebagai imbalan terhadap kepemilikan tanahnya, dia mendapatkan bagian keuntungan dari laba bersih proyek, selain itu tentu saja dia berhak atas harga tanahnya.

- b. Adapun Pengelola merupakan pihak pelaksana pembangunan proyek dari awal sampai selesai. Perannya adalah bertanggung jawab terhadap jalannya proyek, mulai dari pengurusan legalitas dan perizinan, perencanaan, sampai pekerjaan pembangunan fisik proyek dan pemasaran. Sebagai pelaksanaan proyek, dia tidak wajib mengeluarkan biaya untuk membiayai proyek. Sama halnya dengan pemilik tanah, dia pun tidak berhak atas laba bersih proyek sebagai imbalan terhadap keahlian mengelola proyek yang dimilikinya.
- c. Sedangkan investor adalah pihak yang membiayai seluruh kebutuhan proyek, mulai dari pengurusan legalitas dan perizinan, perencanaan, pekerjaan persiapan lokasi proyek, sampai pekerjaan pembangunan fisik proyek dan pemasaran. Tidak ketinggalan, investor juga bertanggung jawab pembayaran unit terjual dan uang muka tanah kepada pemilik lahan jika disepakati ada pembayaran unit terjual dan uang muka. Sama dengan pemilik tanah dan pengelola sebagai imbalan terhadap modal yang disertakannya dalam proyek, dia berhak atas keuntungan proyek.²⁵

²⁵ Asriman A. Tanjung, *Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm. 36.

Dalam bisnis pengembangan properti konsep sebuah proyek didefinisikan sebagai serangkaian tugas atau kegiatan tertentu. Memiliki waktu awal dan akhir aktivitas kegiatan, membutuhkan biaya, masukan dari berbagai pihak. Kamus Umum Indonesia mendefinisikan proyek sebagai rencana, suatu usaha yang membutuhkan upaya bersama. Dalam hubungan pengembangan properti, proyek dapat berarti sebuah kawasan yang terdiri dari bangunan bertingkat tinggi, tempat tinggal berbagai bentuk dan bangunan komersial. dengan arti lain proyek adalah proses untuk memastikan sasaran kegiatan dan ditetapkan tujuan seperti kinerja, penyelesaian tepat waktu dan pembiayaan ditetapkan dari awal dengan anggaran yang jelas, dikontrol dan dikelola sepanjang waktu pelaksanaan proyek.

Dalam konsep bisnis pengembangan properti memiliki aspek dasar yang harus dipenuhi dalam menggeluti developer sebagai bisnisnya. Adapun aspek-aspek tersebut sebagai berikut:

- a. Aspek Legalitas yaitu, pelaksanaan sebuah proyek properti yang menjadi titik tolak pelaksanaan proyek. Legalitas yang *clean and clear* membuat pelaksanaan proyek berjalan lancar tanpa kendala. Sebaliknya legalitas yang bermasalah akan membuat proyek tidak berjalan dengan lancar dan tidak bisa dilanjutkan.
- b. Aspek perencanaan yaitu, perencanaan perhubungan dengan desain arsitektur dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dari proyek yang akan dikembangkan. Menurut pedoman dasarnya adalah desain arsitektur

harus sesuai dengan sistem konsumen dan tren desain terkini. Sementara perencanaan RAB untuk menentukan kelayakan pengembangan suatu proyek. Apabila salah dalam menyusun RAB, maka kelangsungan proyek bisa terancam karena pelaksanaan proyek, terutama bagian keuangan mengacu pada RAB.

- c. Aspek konstruksi yaitu, pelaksanaan yang berhubungan dengan pembangunan fisik proyek, baik berupa pembangunan unik rumah maupun pembangunan sarana dan prasarana proyek.
- d. Aspek finansial yaitu, berhubungan erat dengan RAB yang mencantumkan anggaran setiap pekerjaan. Aspek finansial mencakup biaya perolehan lahan, biaya sarana dan prasarana, biaya konstruksi dan biaya overhead.

3. Dasar Hukum Bisnis Developer (Pengembang) Properti

Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli lahan antara pengelola dengan konsumen adalah dengan ada dasar hukum yang mengikatnya. Dasar hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara pengelola dengan konsumen, yaitu:

1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.
5. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan dengan Hunian Berimbang.
6. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.
7. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
8. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

4. Kerjasama Dalam Bisnis Developer(Pengelola)

Dalam kerjasama bisnis developer memiliki beberapa jenis usaha yang bisa dijadikan pilihan properti yang bisa menentukan pelaku usaha untuk memilih usaha. Pembagian berdasarkan jenis properti sebagai berikut:

1. Residential Real Estate

Bisnis yang lebih mengkhususkan pemenuhan kebutuhan perumahan pribadi bagi semua orang. Bisnis ini lebih menekankan pada pemenuhan kebutuhan. Misalnya pemenuhan kebutuhan papan berupa rumah sehingga kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal bisa dipenuhi. Setiap properti

yang digunakan tujuannya untuk perumahan. Contohnya termasuk rumah keluarga tunggal, koperasi dan tempat tinggal multikeluarga.

2. *Commercial Real Estate*

Properti yang digunakan secara eksklusif untuk tujuan yang berhubungan dengan penyewaan ruang perkantoran kepada perorangan atau perusahaan, sasaran konsumen yang dituju adalah penyewa tunggal atau bisa digunakan sendiri. *Real estat komersial* tersedia dalam berbagai bentuk, seperti kompleks apartemen, pompa bensin, rumah sakit, kantor, restoran dan pusat perbelanjaan.

3. *Industrial Properti*

Jenis usaha ini membidik konsumen dari kalangan perusahaan atau perindustrian. Usaha yang dijalankan berupa penyewaan manufaktur untuk menyimpan dan pendistribusian hasil produksi. Semua properti yang digunakan untuk manufaktur, produksi, distribusi, penyimpanan dan penelitian dan pengembangan. Dalam hal ini membutuhkan kerjasama dengan pihak lain, karena usaha ini berkaitan dengan proses produksi yang dijalankan perusahaan penyewa. Tanggung jawab pengelolaan properti dibagi antara pemilik dan penyewa.

4. *Special Purpose Properti*

Jenis usaha properti dengan sasaran pasar konsumen yang lebih khusus. Biasanya properti yang digunakan oleh public, seperti kuburan, gedung pemerintah, perpustakaan, taman, tempat beribadah dan sekolah. Manajemen dari properti ini biasanya disediakan secara internal dari

anggota dari bisnis atau organisasi tersebut. Individu-individu ini memiliki kemampuan tinggi teknik dari manajemen properti professional dari wawasan bidang khusus.

C. Hukum Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan) adalah: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeekomst*. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama artinya dengan perjanjian.²⁶

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereekomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereestemming* (persesuaian kehendak atau kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat dengan Sudikno, “perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta, Liberty, 1985), hlm. 97.

berjanji untuk melaksanakan suatu hal. R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁷

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

Hukum perjanjian merupakan sub dari hukum privat. Konsep hukum perjanjian adalah berada dalam konsep hukum perdata. Hukum perjanjian pada prinsipnya *derivative* (turunan) dari hukum perikatan. Kajiannya dibedakan antara perikatan dan perjanjian, tetapi pada prinsipnya antara hukum perjanjian dan hukum perikatan adalah sama.

2. Unsur-Unsur Hukum Perjanjian

Unsur-unsur hukum perjanjian dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang

²⁷ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 49.

dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.²⁸

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

3. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010), hlm. 23.

1. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum anak dibawah umur atau orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

3. Suatu Hal Tertentu

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian orzak (kausa yang halal). Di dalam pasal 1337 KUH Perdata hanya

disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4. Batalnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir apabila segala perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian itu telah hapus seluruhnya. Sedangkan seluruh perikatan yang ada di dalam suatu perjanjian akan berakhir secara otomatis apabila perjanjian itu telah berakhir. Dengan kata lain, berakhirnya perikatan belum tentu mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian secara pasti mengakibatkan berakhirnya perikatan yang ada di dalamnya.

Suatu perjanjian baru berakhir untuk waktu selanjutnya dengan tetap adanya kewajiban-kewajiban yang telah ada di dalam perjanjian. Berakhirnya perjanjian-perjanjian menurut KUH Perdata, yaitu:

1. Pembayaran

Pembayaran ialah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk uang atau barang atau jasa. Dalam Hukum Perikatan, yang dimaksud dengan pembayaran ialah setiap perbulan untuk memenuhi prestasi, baik penyerahan barang oleh penjual, berbuat merupakan pemenuhan dari suatu prestasi atau secara tegas dinamakan pembayaran.

2. Novasi (Pembaruan Utang)

Novasi adalah suatu perjanjian antara debitur dan kreditur, dimana perjanjian lama dan objeknya itu dihapus dan muncul sebuah objek. Unsur-unsur novasi ialah adanya perjanjian baru, adanya subjek yang baru, adanya hak dan kewajiban sekaligus adanya prestasi.

3. Kompensasi

Kompensasi atau penjumlahan utang ialah penghapusan masing-masing hutang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur.

4. *Konfusio* (Pencampuran Utang)

Pencampurang utang adalah pencampuran kedudukan sebagai orang yang berulang,

5. Pembebasan Utang

Pembebasan utang ialah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur di bebaskan

6. Kebatalan atau Pembatalan

Adanya tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak perjanjian, yaitu:

1. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampun.
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam Undang-Undang
3. Adanya cacat kehendak.

7. Berlaku Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula. Seolah-olah tidak terjadi suatu perjanjian. Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian timbal seperti penjualnya.²⁹

²⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, 2010), hlm. 372.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode dapat diartikan sebagai suatu cara untuk melakukan teknis dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian itu sendiri merupakan upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta secara sistematis untuk mewujudkan kebenaran.

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik pengumpulan data dan pengertian atas topik, gejala tertentu. Berikut ini akan dijelaskan mengenai metode yang digunakan dalam penelitian ini.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau pada responden. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang terjadi di tengah-tengah masyarakat mengenai perjanjian kerja sama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty.¹

¹Djam'an Satori dan Aan Koariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung Alfabeta, 2010). hlm. 105.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode yang meneliti suatu obyek yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis dan objektif mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan diantara unsur-unsur yang ada dan fenomena tertentu. Dalam penelitian ini akan dideskripsikan bagaimana perjanjian kerja samapenjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tujuan penelitian ini, dapat secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.²

B. Sumber Data

Dalam buku metode penelitian kualitatif Lexy J. Moleong sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan (data primer), selebihnya adalah data tambahan dan lain-lain (data sekunder).³ Jadi pada penelitian ini akan menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang dapat memberikan data secara langsung tanpa melalui perantara seperti peristiwa atau kegiatan yang diamati langsung oleh peneliti.⁴ Sumber Data primer adalah orang atau sesuatu yang dapat memberikan informasi secara langsung dengan cara

² Sumadi Suryabrat, *Metodologi Penelitian* (Jakarta, Rajawali Pers 1992). Hlm. 18.

³ Lexy J. Melong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009). Hlm. 157.

⁴ M. Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2015), hlm. 64.

memberikan data kepada pengumpul data. Yang mana data tersebut meliputi subjek penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti mendapat data primer dari subjek penelitian pihak penjualan rumah dan pembeli rumah.

Data primer tersebut merupakan data hasil dari wawancara mengenai bagaimana perjanjian kerjasamapenjualan rumah dan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap kerjasama penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang memberikan data secara tidak langsung yaitu melalui orang lain atau lewat dokumen seperti; peristiwa atau kegiatan yang diperoleh melalui media masa.⁵Sumber data sekunder yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sumber data berupa buku-buku, jurnal,artikelinternetyang berkaitan dan berhubungan dengan penelitian. Data ini digunakan sebagai pelengkap data primer, mengingat bahwa data primer dapat dikatakan sebagai data praktik, baik praktik di lapangan secara langsung atau di lapangan karena penerapan suatu teori.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah metode wawancaradan dokumentasi. Secara rinci teknik pengumpulan data tersebut adalah sebagai berikut:

⁵ M. Djamal, *Paradigma Penelitian, Kualitatif*, hlm. 64.

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan salah satu teknik mendapatkan data dengan cara mengadakan percakapan secara langsung antara pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dengan pihak yang diwawancarai (*interviewee*) yang menjawab pertanyaan itu dengan cara direkam atau dicatat.⁶

Teknik yang digunakan peneliti dalam menyusun penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, dimana wawancara yang dilakukan dengan menggunakan pedoman pertanyaan namun hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang ditanyakan kepada sasaran subjek penelitian yang peneliti pilih.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah metode dengan cara mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, legger, agenda, dan sebagainya.⁷Data-data ini berfungsi penting sebagai data pendukung penelitian, seperti sebagai tempat penulis melakukan penelitian.

⁶ Dr. M. Djamal, M.Pd, *Paradigma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2015), hlm. 75.

⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2006), hlm. 231.

D. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahanlain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan metode berpikir induktif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasi data, memilah-milah menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensintesiskan, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari.⁹ Penalaran induktif adalah berangkat dari fakta-faktaatau peristiwa yang bersifat khusus, kemudian fakta-fakta tersebut ditarik menjadi generalisasi-generalisasi yang bersifat umum.¹⁰ Analisa hasilnya di tuangkan dalam bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan terhadap peneliti ini.

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 244.

⁹ Lexy J. Maleong, *Metodologi Penelitian.*, hlm. 248.

¹⁰ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, (Yogyakarta: UGM, 1994), hlm. 42.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Jenis Usaha PT Metro Realty

PT Metro Realty adalah sebuah perusahaan developer perumahan dengan fasilitas yang aman dan nyaman. Dalam perkembangannya PT Metro Realty mengembangkan developer perumahan, yang dimana dalam luas tanah tersebut terdapat 30 bangunan rumah dengan berbagai tipe perumahan dengan harga dan angsuran sebagai berikut:

1. Tipe 48 luas tanah 150 m² 260 Juta
2. Tipe 52 luas tanah 150 m² 310 Juta
3. Tipe 70 luas tanah 150 m² 360 Juta

Pembayaran perumahan ini bisa secara cash dan kpr. Setelah hasil penjualan rumah maka hasil keuntungan dibagi kepada pihak sesuai dengan persentase yang telah disepakati.

Tipe	Harga Cash	DP	1 Tahun / 12 bulan	2 Tahun / 24 bulan	3 Tahun / 36 bulan	4 Tahun / 48 bulan
48 / 150	Rp. 260 JT	Rp. 100 JT	Rp. 14.350 Jt / bulan	Rp. 7.470 Jt / bulan	Rp. 5.245 Jt / bulan	Rp. 4.135 Jt / bulan
52 / 150	Rp. 310 JT	Rp. 150 JT	Rp. 14.350 Jt / bulan	Rp. 7.470 Jt / bulan	Rp. 5.245 Jt / bulan	Rp. 4.135 Jt / bulan
70 / 150	Rp. 360 JT	Rp. 180 JT	Rp. 15.900 Jt / bulan	Rp. 8.400 Jt / bulan	Rp. 5.900 Jt / bulan	Rp. 4.650 Jt / bulan

B. Praktek Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor

Pada prinsipnya untuk melakukan perjanjian bagi hasil dengan ketentuan yang berlaku diukur berdasarkan tindakan untuk melakukan

perjanjian bagi hasil menurut Undang-Undang No 2 Tahun 1960 yang dimana merupakan tindakan untuk melakukan pilihan atau tindakan untuk mengambil keputusan.

Seseorang dalam mengambil keputusan membuat perjanjian bagi hasil sesuai dengan Undang-Undang atau tidak didasarkan pada informasi yang mendorong untuk melakukan keputusan diantara alternatif yang ada. Informasi yang dimaksud tersebut yaitu:

1. Informasi tentang kewajiban melakukan perjanjian bagi hasil secara tertulis menurut Undang-Undang
2. Informasi tentang hak dan kewajiban para pihak
3. Informasi tentang perlindungan hukum
4. Informasi tentang prosedur

Perjanjian kerja sama yang berlaku di PT Metro Realty terdapat identitas lengkap dari pihak investor yang nantinya akan disebut Pihak Pertama, pihak pengelola yang disebut Pihak Kedua dan pihak pemilik tanah disebut dengan Pihak Ketiga, untuk memudahkan penyebutan dalam perjanjian kerja sama serta terdapat 11 pasal yang menjadi isi perjanjian kerja sama.

Pasal 1 menjelaskan maksud dan tujuan dalam kerja sama ini. Pasal 2 yang terdiri dari 4 ayat didalamnya memuat, ayat 1 menjelaskan tentang pelaksanaan perjanjian Pihak Pertama memberikan dana investasi ke Pihak Kedua. Ayat 2 menjelaskan Pihak Kedua mengikatkan diri dan melaksanakan perputaran dana investasi, ayat 3 menjelaskan tentang penyerahan tanah

kepada Pihak Kedua untuk dikelola dan ayat 4 menjelaskan tentang pembagian keuntungan yang nanti akan dibagi menjadi Pihak Pertama sebagai investor mendapatkan 40%, Pihak Kedua sebagai pengelola mendapatkan 20% dan Pihak ketiga sebagai pemilik tanah mendapatkan 30%.

Pasal 3 menjelaskan jangka waktu kerja sama. Pasal 4 menjelaskan tentang hak dan kewajiban pihak pertama terdiri dari 2 ayat yang memuat, ayat 1 memberikan dana investasi dan ayat 2 menerima keuntungan sesuai dengan perjanjian. Pasal 5 menjelaskan hak dan kewajiban pihak kedua terdiri dari 2 ayat yang memuat, ayat 1 menerima dana investasi dan ayat 2 menerima keuntungan sesuai dengan perjanjian. Pasal 6 menjelaskan hak dan kewajiban pihak ketiga terdiri dari 2 ayat yang memuat, ayat 1 memberikan tanah dan ayat 2 menerima keuntungan sesuai dengan perjanjian.

Pasal 7 menjelaskan tentang pembagian hasil yang isinya sesuai dengan yang dijelaskan di Pasal 2 ayat 4. Pasal 8 menjelaskan tentang keadaan memaksa (*Force Majeur*). Pasal 9 menjelaskan tentang wanprestasi jika melanggar perjanjian yang telah disepakati. Pasal 10 menjelaskan tentang perselisihan bilamana dalam menjalankan perjanjian kerja sama. Pasal 11 menjelaskan tentang aturan penutup. Perjanjian diakhiri dengan penandatanganan antara kedua belah pihak. Isi dari perjanjian kerja yang telah disepakati dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan cara pemberian hak dan kewajiban.¹

¹ Anton, *Wawancara*, Pihak Pengelola, 17 Desember 2022.

Pada umumnya pelaksanaan perjanjian kerja sama antara pihak PT Metro Realty dengan ketiga pihak pemilik tanah, pengelola dan investor ini telah berjalan dengan baik sesuai kesepakatan. Namun, realita dilapangan menyatakan bahwa pembagian keuntungan tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati karena terletak dalam pemasaran yang tidak sesuai dengan yang di implementasikan dan membuat penawaran terendah dalam penjualan sehingga keuntungan yang didapat tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian yang dibuat.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara, penulis mendapatkan sistem perjanjian kerja sama bagi hasil yang dibagi terhadap tiga pihak yang memiliki peran penting dalam kerja sama ini. Menurut Bapak Anton sebagai pihak pengelola, tujuan melaksanakan kerja sama ini karena bisa saling menguntungkan. Pemilik tanah membutuhkan pengelola untuk mengolah tanahnya, sedangkan beliau sebagai pengelola sangat membutuhkan tanah untuk membangun perumahan. Jika beliau akan membeli tanah, pasti bisa membutuhkan sangat banyak sekali dana yang dibutuhkan. Maka beliau melakukan kerja sama ini untuk memulai bisnis dengan modal yang tidak terlalu banyak.²

Tujuan mengadakan kerja sama bagi hasil penjualan rumah menurut Bapak Roni selaku pemilik tanah yaitu agar kedepannya bisa memiliki penghasilan hasil investasi tanah miliknya. Selain itu berinvestasi berupa tanah kepada PT Metro Realty juga memiliki tingkat keamanan bagi beliau.

²Anton, *Wawancara*, Pihak Pengelola, 17 Desember 2022.

Karena tanah yang belum terjual itu masih atas nama pemilik tanah, dari situ pemilik tanah tidak merasa dirugikan.³

Tujuan mengadakan kerja sama bagi hasil menurut Bapak Hendra selaku investor, beliau tertarik mengadakan kerja sama dalam penjualan rumah ini karena beliau memiliki dana yang untuk sekarang tidak dipergunakan dan makannya dari itu beliau menggunakan untuk berinvestasi dalam kerja sama ini untuk penghasilan tambahan kedepan nantinya. Selain itu selaku investor beliau dapat melakukan perputaran uang agar tidak berkurang oleh pengeluaran tidak terduga dan juga keuntungan yang diperoleh sangat besar dari modal yang beliau keluarkan tanpa harus bekerja.⁴

Dalam menjalankan kerja sama ini pihak-pihak terkait memiliki hak dalam penjualan rumah ini. Menurut Bapak Anton selaku Pengelola sebagai pengelola beliau memiliki peran yang sangat bertanggung jawab atas jalannya proyek dari awal sampai akhir.⁵

Menurut Bapak Roni selaku pemilik tanah beliau memberikan kepercayaan kepada pengelola untuk mengelola tanah tanpa harus melakukan apapun. Dalam kerja sama ini beliau tidak merasa khawatir akan penipuan, karena kerja sama yang terjalin berjalan dengan baik selama ini.⁶

Menurut Bapak Hendra selaku investor sebagai investor beliau yang memberikan dana dalam menjalankan proyek disini. Selaku investormendapatkan hak perlindungan dari tindakan yang merugikan, dan

³Roni, *Wawancara*, Pihak Pemilik Tanah, 17 Desember 2022.

⁴ Hendra, *Wawancara*, Pihak Investor, 17 Desember 2022.

⁵ Anton, *Wawancara*, Pihak Pengelola, 17 Desember 2022.

⁶ Roni, *Wawancara*, Pihak Pemilik Tanah, 17 Desember 2022.

dengan adanya surat perjanjian maka akan adil tentang kerja sama yang di jalankan.⁷

Skema perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor disini dapat dijelaskan bahwa investor berinvestasi berupa uang sebagai modal bisnis di PT Metro Realty mendapatkan keuntungan 40% dari keuntungan bersih, pengelola mendapatkan keuntungan 20% dari keuntungan bersih Pemilik Tanah mendapatkan 30% dari keuntungan bersih dan sisanya 10% untuk biaya administrasi pihak PT Metro Realty.⁸

Dalam pembagian hasilnya investor berkewajiban sebagai pemberi modal uang dan mendapatkan pembagian hasil 40% dari total investasi yang dikeluarkan ditambah total investasi yang dikeluarkan oleh investor diberikan setiap unit rumah terjual. Sedangkan pemilik tanah sebagai pihak yang berinvestasi berupa tanah untuk mengembangkan bisnis di PT Metro Realty dengan mendapatkan keuntungan 30% dari keuntungan bersih.⁹

Selaku pengelola merupakan pihak yang mengandalkan keahliannya dalam mengembangkan bisnis di PT Metro Realty dalam kerja sama ini mendapatkan 20% dari keuntungan bersih. Dari 20% keuntungan itu maka akan dibagikan lagi terhadap pengelola yang lainnya dalam pembagian 20 : 5 secara adil.¹⁰

⁷ Hendra, *Wawancara*, Pihak Investor, 17 Desember 2022.

⁸ Hendra, *Wawancara*, Pihak Investor, 18 Desember 2022.

⁹ Roni, *Wawancara*, Pihak Pemilik Tanah, 18 Desember 2022.

¹⁰ Anton, *Wawancara*, Pihak Pengelola, 18 Desember 2022.

Dalam melakukan kerja sama hal yang dapat diperhatikan adalah prinsip keadilan. Yang dimana berkeadilan yang dimaksud adalah pelaksanaan kerja sama yang menerapkan prinsip *high risk high return*, siapa yang menanggung resiko lebih besar karena pengelola mengerjakan proyek diatas tanah milik orang lain. Apabila sudah mengerjakan proyek di suatu tanah maka tugas pengelola adalah mengeluarkan biaya untuk pekerja.

Sedangkan pemilik tanah dikatakan aman karena keikutsertaan di dalam proyek adalah bentuk tanah yang tidak akan dibawa lari. Jadi jika terjadi kegagalan dalam proyek ini, maka pengelola kehilangan uang dan pemilik tanah tetap tidak akan kehilangan.

Menurut Bapak Roni sebagai pemilik tanah keuntungan kerja sama ini adalah untuk mendapatkan bagian keuntungan proyek selain mendapatkan harga tanah. Sementara bagi pengelola kerja sama ini mengolah modal yang dibutuhkan untuk mengelola suatu proyek.

Kerugian kerja sama ini bagi pemilik tanah adalah mereka tidak mendapatkan pembayaran atas harga tanah nya. Sementara kerugian bagi pengelola adalah pengelola harus rela berbagi keuntungan maka kerja sama tanah ini memberikan persentase keuntungan yang lebih besar walaupun nominal kecil.¹¹

Pendapat dari isi klausul kontrak perjanjian yang disepakati para pihak menurut Bapak Anton, Bapak Roni dan Bapak Hendra sebagai pengelola, pemilik tanah dan investor yaitu masing-masing pihak sepakat dengan isi perjanjian terkait kerja sama pembagian hasil yang telah di musyawarahkan

¹¹ Roni, *Wawancara*, Pihak Pemilik Tanah, 18 Desember 2022.

tetapi fakta dilapangan apa yang telah di sepakati tidak terlaksana dalam perjanjian itu di sebabkan harga pemasaran penjualan rumah tidak sesuai dengan implementasi sehingga seharusnya harga penjualan rumah itu tinggi pemasaran menjadi rendah dalam penjualan karena terdesak penawaran dari berbagai pembeli faktor kebutuhan.

C. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil Penjualan Rumah Antara Pemilik Tanah, Pengelola dan Investor

Perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah dalam hukum ekonomi syariah termasuk dalam kerja sama *Musyarakah*. Yang dimana merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih, dalam hal permodalan, keterampilan, kepercayaan dalam suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.

Dalam *Musyarakah* ini terbagi menjadi beberapa *Syirkah*, dalam penelitian ini maka lebih menjurus memakai *Syirkah Uqud*. Yang dimana *Syirkah Uqud* adalah dua orang atau lebih melakukan akad untuk bekerja sama (berserikat) dalam modal dan keuntungan. Artinya kerjasama ini didahului oleh transaksi dalam penanaman modal dan kesepakatan pembagian keuntungan.

Dalam penelitian ini *Syirkah Uqud* yang digunakan adalah *Syirkah inan* yaitu kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih dengan badan (fisik) atau harta keduanya yang telah diketahuinya meskipun tidak sama, kemudian keduanya atau salah satu pihak merealisasikan materi kontrak tersebut. Sedangkan laba terbesar diperuntukan bagi pelaksana kontrak terbanyak.

Modal kerja berupa uang atau material harus diketahui jumlahnya dan nilainya, sedangkan kadar untung dan rugi disesuaikan dengan kadar modal masing-masing sesuai syarat dan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dengan demikian *syirkah inan* seorang tidak dibenarkan hanya bersekutu dalam keuntungan saja, sedangkan kerugian dibebaskan. Dalam *syirkaah inan* tidak disyaratkan adanya persamaan modal, *tasarruf*, dan keuntungan serta kerugian.

Dalam pelaksanaan bagi hasil PT Metro Realty investor dan pemilik tanah di PT Metro Realty telah mekakukan kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah dan pengelola untuk saling memberikan kepercayaan dalam mengembangkan bisnis. Yang membuktikan PT Metro Realty telah memenuhi rukun *musyarakah* jika telah memenuhi sebagai berikut:

1. Pembagian Hasil Berbentuk Uang

Sistem bagi hasil kerja sama di PT Metro Realty ini adalah pembagian hasilnya berbentuk uang tunai yang dibagi kepada pihak terkait yaitu: a. Pemilik Tanah sebagai orang yang berinvestasi berupa tanah, b. Pengelola sebagai orang yang mengandalkan keahliannya dalam kerja sama ini, dan 3. Investor sebagai orang yang berinvestasi berupa uang untuk modal bisnis kerja sama ini.

2. Sesuai Dengan Kesepakatan

Dalam perjanjian kerja sama bagi hasil di PT Metro Realty telah membuat kesepakatan dan kesepakatan itu sesuai dengan pelaksanaannya. Kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian itu telah dilaksanakan sesuai aturan-aturan yang tercantum sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

3. Persentase Yang Jelas

Persentase kerja sama di PT Metro Realty ini menentukan pembagian hasil antara pihak yang terkait yaitu Pemilik Tanah sebesar 30%, Pengelola sebesar 20% dan Investor sebesar 40%. Dan 10% sisa dari pembagian adalah milik PT Metro Realty sebagai uang administrasi. Sehingga dalam persentase pembagian jelas.

Dari penjelasan yang telah dijelaskan oleh peneliti bahwa PT Metro Realty ini telah sesuai dengan pengertian *Musyarakah* dengan memakai *Syirkah Uqud*, syarat-syarat dan rukunnya telah sesuai. Maka dalam perjanjian kerja sama bagi hasil dalam penjualan rumah yang dilaksanakan di PT Metro Realty telah sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah.

BAB V

PENUTUP

Setelah penulis menjelaskan tentang perjanjian kerja sama pembagian hasil penjualan rumah di PT Metro Realty maka dapat ditarik kesimpulan sebagai inti dari pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya. Selain itu juga dalam kegiatan ini akan mengemukakan sedikit saran sebagai masukan untuk dapat dipertimbangan untuk pembaca.

A. Kesimpulan

1. Sistem perjanjian kerja sama bagi hasil di PT Metro Realty dilakukan oleh tiga pihak yaitu pemilik tanah mendapatkan 30% dari keuntungan bersih, pengelola mendapatkan 20% dari keuntungan bersih dan investor mendapatkan 40% dari keuntungan bersih. Dimana pembayarannya dilakukan setelah terjadi penjualan unit rumah.
2. Perjanjian kerja sama bagi hasil di PT Metro realty sebagaimana yang telah diperaktekan tidak bertentangan dengan Hukum Ekonomi Syariah, di PT Metro Realty. Namun pelaksanaan pembagian hasil dalam perjanjian tidak dijelaskan jika harga dari pemasaran yang telah disepakati menurun.

B. Saran

1. Sistem perjanjian kerja sama bagi hasil yang telah diperaktekan antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty agar terus dipertahankan dan tetap sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian dan Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga dalam kerja sama ini

dapat menjadi wadah untuk saling tolong menolong dalam mengembangkan bisnis ini.

2. Dapat menjadi contoh bagi generasi mendatang dalam berkarya di bidang properti dan membantu mengurangi angka pengangguran di negara Indonesia kita ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih mu'amalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Cet.1, (Jakarta: Amzah, 2010)
- Abu Abdillah Al-Hakim, *Mustadrak 'alash Shahihain*, (Beirut: Syamilah, tthn), Hadis No. 2282
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010)
- Ahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktek)*, (Jawa Tengah: UNISNU PRESS, 2019)
- Ali Al-Khafif, *Al-Syarikah ai al-Fiqh al-Islam*, (Mesir: Dar al-Fikri al-Arabi, 1972)
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013)
- Asriman A. Tanjung, *Cara Benar Meraih Sukses Di Bisnis Developer Properti* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010)
- Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016)
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh uamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Djam'an Satori dan Aan Koariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung Alfabeta, 2010)
- Dr. M. Djamal, M.Pd, *Paradigma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2015)
- Galih Saputra, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil antara Pemilik Lahan dan Penggarap Sawah di Desa Mersam Kecamatan Mersam Kabupaten Batang Hari*. IAIN SMH Banten, 2013.
- Hasan Ichan Hasan, *Perbankan Syariah*, Cet.I, (Jakarta: GP Prass Grup, 2014)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)

- Ilham Satria, Haryati Saputri, *Pengaruh Pendapatan Murabaha, Mudhorobah dan Musyarakah Terhadap Return on Equity PT Bank Syariah Mandiri*, Jurnal Visioner dan Strategis vol. 5, No. 2, 2016, diakses pada 23 April 2020
- Imam Az-Zabidi, *Ringkasan Shahih Al-Bukhari*, (Bandung: Mizan Pustaka cet ke-1, 2008)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2010)
- Lexy J. Melong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009).
- M. Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2015)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012).
- Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, cet ke-1, 2014)
- Mas'adi Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012),
- Maulana Hassanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2012)
- Merysa Tria Andryani, *Analisis Hukum Islam Terhadap Kerja Sama Bagi Hasil dalam Usaha Bengkel Dinamo di Pelabuhan Gresik Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik*. UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2018.
- Muhammad bin Ibrahim At-Tuwaijiri, *Ensiklopedia Islam Al-Kamil*, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2012)
- Nur Koirin, *Menyoal Kesyariahan Bank Syariah*, (Semarang:IAIN Walisongo Pres, 2010)
- R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Bina Cipta, 1987)
- Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011)
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006)
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*(Yogyakarta, Liberty, 1985)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013)

- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan dan Praktik)*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2006).
- Sulaiman Rasjid, *Fikih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Bandung, 1986), Catatan Kedua Puluh Dua.
- Sumadi Suryabrat, *Metodologi Penelitian* (Jakarta, Rajawali Pers 1992).
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, (Yogyakarta: UGM, 1994)
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Vol 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- Wahyu Puji Astuti, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Kerjasama Pengelolaan Tanah* (Studi di Desa Margomulyo Kecamatan Semaka Kabupaten Tanggamus). UIN Raden Intan Lampung, 2019.
- Widyarini, Syamsul Hadi, *Fatwa MUI, PSAK dan Praktek Musyarakah*, Jurnal Hukum Islam, vol 15, No. 1, Februari 2018, hlm. 126, diakses pada 26 Februari 2020.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website www.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B-0377/In.28.2/D/PP.00.9/04/2022

04 April 2022

Lampiran :-

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

Agus Salim Ferliadi, M.H

di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

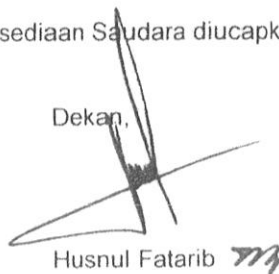
Nama : DIAZ FITRI MEGASARI
NPM : 1802092011
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (STUDI KASUS PT. METRO REALTY Tbk Jl. AH NASUTION NO. 127 YOSOREJO KECAMATAN METRO TIMUR KOTA METRO)

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Penelitian Relevan, E). Landasan Teori, F). Metode Penelitian, G). Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing penulisan laporan hasil penelitian dengan format pelaporan sesuai jenis penelitian berdasarkan pedoman penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh LPPM
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dimunaqsyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
11. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,



Husnul Fatarib



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 2457/ln.28/D.1/TL.00/12/2022
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
PIMPINAN PT METRO REALTY
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2456/ln.28/D.1/TL.01/12/2022,
tanggal 23 Desember 2022 atas nama saudara:

Nama : **DIAZ FITRI MEGASARI**
NPM : 1802092011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di PT METRO REALTY, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (STUDI KASUS PT METRO REALTY YOSOREJO METRO TIMUR KOTA METRO)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 23 Desember 2022
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 2456/In.28/D.1/TL.01/12/2022

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **DIAZ FITRI MEGASARI**
NPM : 1802092011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari`ah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di PT METRO REALTY, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (STUDI KASUS PT METRO REALTY YOSOREJO METRO TIMUR KOTA METRO)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 23 Desember 2022

Mengetahui,
Pejabat Setempat

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-2488/ln.28.2/J-HESy/PP.00.9/12/2022

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DIAZ FITRI MEGASARI
NPM : 1802092011
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Skripsi
Pembimbing : 1. Agus Salim Ferliadi, MH.
2. -
Judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA
SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK
TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (STUDI KASUS PT METRO
REALTY YOSOREJO METRO TIMUR KOTA METRO)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil presentase kesamaan :17 %

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 29 Desember 2022

Pj. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah,

Zumaroh, M.E.Sy..

NIP. 197904222006042002

SCAN ME



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1716/ln.28/S/U.1/OT.01/12/2022**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : Diaz Fitri Megasari
NPM : 1802092011
Fakultas / Jurusan : Syari'ah/ HESY

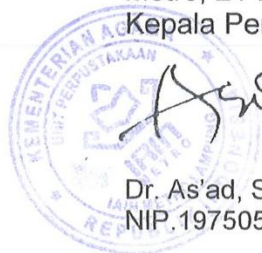
Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2022 / 2023 dengan nomor anggota 1802092011

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 21 Desember 2022

Kepala Perpustakaan



Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.
NIP. 19750505 200112 1 002

ALAT PENGUMPUL DATA
TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA
BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH,
PENGELOLA DAN INVESTOR (Studi Kasus PT Metro Realty Yosorejo
Metro Timur Kota Metro)

A. Wawancara

1. Wawancara Dengan Pemilik Tanah

- a. Apa yang menjadi tujuan bapak mengadakan kerjasama ini?
- b. Apa saja yang seharusnya bapak lakukan sebagai pemilik tanah?
- c. Apa yang bapak dapatkan dari hasil kerja sama ini?
- d. Kewajiban apa yang harus dipenuhi sebagai pemilik tanah?
- e. Bagaimana skema pembagian keuntungan kerja sama ini?
- f. Apa saja klausul kontrak yang disepakati para pihak?
- g. Bagaimana pendapat bapak terhadap isi dari klausul kontrak yang disepakati?

2. Wawancara Dengan Pengelola

- a. Apa yang menjadi tujuan bapak mengadakan kerja sama ini?
- b. Apa saja yang seharusnya bapak lakukan sebagai pengelola?
- c. Kewajiban apa yang bapak lakukan sebagai pengelola?
- d. Bagaimana skema pembagian keuntungan kerja sama ini?
- e. Jika dalam suatu proses jual beli rumah terjadi gagal bayar atau tidak melanjutkan kontrak, apa yang bapak lakukan dalam hal ini?
- f. Apa saja klausul kontrak yang disepakati para pihak?
- g. Bagaimana pendapat bapak terhadap isi dari klausul kontrak yang disepakati?

3. Wawancara Dengan Investor

- a. Apa yang menjadi tujuan bapak mengadakan kerja sama ini?
- b. Apa yang seharusnya bapak lakukan sebagai investor?
- c. Kewajiban apa yang bapak lakukan sebagai investor?
- d. Bagaimana skema pembagian keuntungan kerja sama ini?
- e. Apa saja klausul kontrak yang disepakati para pihak?
- f. Bagaimana pendapat bapak terhadap isi dari klausul kontrak yang disepakati?

B. Dokumen

- Hasil wawancara

Pembimbing Skripsi



Agus Salim Ferliadi, M.H.
NIDN. 20150888701

Metro, Desember 2022
Mahasiswi Peneliti



Diaz Fitri Megasari
1802092011

OUTLINE SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP KERJA SAMA BAGI HASIL PENJUALAN RUMAH ANTARA PEMILIK TANAH, PENGELOLA DAN INVESTOR (Studi Kasus PT Metro Realty Yosorejo Metro Timur Kota Metro)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Developer Properti
 - 1. Pengertian Developer (Pengembang) dan Properti

2. Konsep Dasar Bisnis Developer (Pengembang) Properti
 3. Dasar Hukum Bisnis Developer (Pengembang) Properti
 4. Kerjasama Dalam Bisnis Developer (Pengembang)
- B. Hukum Perjanjian
1. Pengertian Hukum Perjanjian
 2. Unsur - Unsur Hukum Perjanjian
 3. Syarat Sah Perjanjian
 4. Batalnya Perjanjian

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Praktek perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty
- B. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian kerja sama bagi hasil penjualan rumah antara pemilik tanah, pengelola dan investor di PT Metro Realty

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Dosen Pembimbing



Agus Salim Ferliadi, M.H.
NIDN. 20150888701

Metro, Desember 2022
Mahasiswa Peneliti.



Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011

SURAT PERJANJIAN KERJASAMA INVESTASI

Pada hari ini, tanggal, yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :
NIK :
Pekerjaan :
Umur :
Alamat :

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama :
NIK :
Pekerjaan :
Umur :
Alamat :

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

3. Nama :
NIK :
Pekerjaan :
Umur :
Alamat :

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KETIGA**.

Bahwa sebelum ditandatanganinya Surat Perjanjian ini, Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Pertama adalah selaku Investor untuk selanjutnya disebut sebagai Modal Investasi untuk project
2. Bahwa Pihak Kedua adalah Pengelola Dana Investasi di bidang yang berlokasi di..... yang menerima DANA INVESTASI dari Pihak Pertama.
3. Bahwa Pihak Ketiga adalah Pemilik Tanah yang menginvestasi tanah untuk project
4. Bahwa Pihak Pertama, Pihak Kedua dan Pihak Ketiga setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerjasama Investasi dalam Peningkatan Modal Investasi di yang berlokasi di....., sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, masing-masing pihak menyatakan sepakat dan setuju untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama ini yang dilaksanakan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL I
MAKSUD DAN TUJUAN**

Pihak Pertama dalam perjanjian ini memberi DANA INVESTASI kepada Pihak Kedua untuk membangun project di tanah milik Pihak Ketiga dan Pihak Kedua dengan ini telah menerima penyerahan DANA INVESTASI tersebut dari Pihak Pertama serta menyanggupi untuk melaksanakan pengelolaan DANA INVESTASI tersebut.

**PASAL II
RUANG LINGKUP**

1. Dalam pelaksanaan perjanjian ini, Pihak Pertama memberi DANA INVESTASI kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini telah menerima penyerahan DANA INVESTASI tersebut dari Pihak Pertama serta menyanggupi untuk melaksanakan pengelolaan DANA INVESTASI.
2. Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk melaksanakan perputaran DANA INVESTASI pada Usaha Peningkatan Modal Investasi di bidang yang berlokasi di..... setelah ditandatanganinya perjanjian ini.
3. Pihak Ketiga dengan ini telah menyerahkan tanah kepada Pihak Kedua untuk dikelola oleh Pihak Kedua.
4. Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memberikan keuntungan kepada Pihak Pertama 40% Pihak Kedua 20% dan Pihak Ketiga 30% dalam jangka waktu 1.5 bulan.

**PASAL III
JANGKA WAKTU KERJASAMA**

Perjanjian kerjasama ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 1,5 (satu setengah) bulan, terhitung sejak *tanggal* dengan periode jatuh tempo sebagai berikut: Rp + Rp. pada *tanggal* secara utuh tanpa potongan (100%) serta dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak untuk jangka waktu yang sama.

**PASAL IV
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

Dalam Perjanjian Kerjasama ini, Pihak Pertama memiliki Hak dan Kewajiban sebagai berikut :

1. Memberikan DANA INVESTASI kepada Pihak Kedua.
2. Menerima hasil keuntungan atas pengelolaan DANA INVESTASI, sesuai dengan Pasal VII perjanjian ini.

**PASAL V
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

Dalam Perjanjian Kerjasama Investasi Modal ini, Pihak Kedua memiliki Hak dan Kewajiban sebagai berikut :

1. Menerima DANA INVESTASI dari Pihak Pertama

2. Memberikan bagian hasil keuntungan kepada Pihak Pertama, sesuai dengan Pasal VII perjanjian ini.

**PASAL VI
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KETIGA**

Dalam perjanjian Kerjasama ini, Pihak Ketiga memiliki Hak dan Kewajiban sebagai berikut:

1. Memberikan Tanah kepada Pihak Kedua
2. Menerima hasil keuntungan atas Pemilik Tanah, sesuai dengan Pasal VII perjanjian ini.

**PASAL VII
PEMBAGIAN HASIL**

Dalam Perjanjian Kerjasama Investasi Modal ini, kedua belah pihak sepakat didalam hal pembagian hasil investasi penyertaan dana sebagai berikut :

1. Kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa perjanjian kerjasama ini dilakukan dengan cara pemberian keuntungan yang diperoleh dalam Usaha Peningkatan Modal Investasi di yang berlokasi di sebagaimana Pasal II ayat 4 perjanjian ini.
2. Bagi hasil yang dimaksud dalam ayat 1 diatas dilakukan dengan memperhitungkan biaya investasi sebagaimana tersebut dalam pasal II ayat 1.
3. Bagi hasil yang dimaksud dalam ayat 2 di atas berlaku sampai dengan Pihak Pertama menarik kembali DANA INVESTASI yang telah diserahkan sesuai dengan perhitungan Pasal II ayat 4 perjanjian ini.

**PASAL VIII
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEUR)**

1. Yang termasuk dalam Force Majeur adalah akibat dari kejadian-kejadian diluar kuasa dan kehendak dari kedua belah pihak diantaranya termasuk tidak terbatas bencana alam, banjir, badai, topan, gempa bumi, kebakaran, perang, huru-hara, pemberontakan, demonstrasi, pemogokan, kegagalan investasi.
2. Jika dalam pelaksanaan perjanjian ini terhambat ataupun tertunda baik secara keseluruhan ataupun sebagian yang dikarenakan hal-hal tersebut dalam ayat 1 diatas, maka Pihak Kedua bersedia mengganti sejumlah Dana Investasi dari Pihak Pertama secara penuh apabila belum ada pembagian hasil keuntungan, atau pengembalian Dana Investasi dikurangi dengan pembagian hasil yang sudah terima oleh Pihak Pertama.
3. Pengembalian Dana Investasi sebagaimana tersebut dalam ayat 2, mengenai tata cara pengembaliannya akan diadakan musyawarah terlebih dahulu antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua mengenai proses atau jangka waktu pengembaliannya.

**PASAL IX
WANPRESTASI**

1. Dalam hal salah satu pihak telah melanggar kewajibannya yang tercantum dalam salah satu Pasal perjanjian ini, telah cukup bukti dan tanpa perlu dibuktikan lebih lanjut, bahwa pihak yang melanggar tersebut telah melakukan tindakan Wanprestasi.

2. Pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Wanprestasi tersebut dalam ayat 1 diatas, berhak meminta ganti kerugian dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut atas sejumlah kerugian yang dideritanya, kecuali dalam hal kerugian tersebut disebabkan karena adanya suatu keadaan memaksa, seperti tercantum dalam Pasal VIII.

**PASAL X
PERSELISIHAN**

Bilamana dalam pelaksanaan perjanjian Kerjasama ini terdapat perselisihan antara kedua belah pihak baik dalam pelaksanaannya ataupun dalam penafsiran salah satu Pasal dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk sedapat mungkin menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah. Apabila musyawarah telah dilakukan oleh kedua belah pihak, namun ternyata tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka Para Pihak sepakat bahwa semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan pada Kantor Kepaniteraan.

**PASAL XI
ATURAN PENUTUP**

Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini apabila dikemudian hari dibutuhkan dan dipandang perlu akan ditetapkan tersendiri secara musyawarah dan selanjutnya akan ditetapkan dalam suatu ADDENDUM yang berlaku mengikat bagi kedua belah pihak, yang akan direkatkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikianlah surat perjanjian kerjasama ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), untuk masing-masing pihak, yang ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan berlaku sejak ditandatangani.

..... /

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Diaz Fitri Megasari Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802092011 Semester / T A : IX / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Kamis / 25-08-2022	Bab I - Perbaiki latar belakang masalah - Tujuan dan manfaat - Penelitian relevan ditambahkan	
2.	Jum'at / 02-09-2022	Perbaiki latar belakang	
3.	Rabu / 14-09-2022	Perbaiki latar belakang	
4.	Jumat / 23-09-2022	Lanjut Bab 2	

Dosen Pembimbing

Agus Salim Ferliadi, M.H
NIP. 20150888701
NIDN

Mahasiswa Ybs,

Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Diaz Fitri Megasari Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802092011 Semester / T A : IX / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
5.	06-10-2022	Perbaiki, tambahan teori	
6.	31-10-2022	Perbaiki pengertian dan dasar hukum ditambahkan tafsir	
7.	7-11-2022	Perbaiki pengertian developer & Dasar hukum mudharabah	
8.	15-11-2022	Perbaiki Metoran / Bab III	
9.	16-11-2022	ACC SEMPRO	

Dosen Pembimbing

Agus Salim Ferliadi, M.H
NIP. 20150888701
NIDN

Mahasiswa Ybs,

Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011





KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Diaz Fitri Megasari Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802092011 Semester / T A : IX/ 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	15 Des 2022	ACC APD.	
2.	20 Des 2022	Bab 4 4 5 Parisi	

Dosen Pembimbing



Agus Salim Ferliadi, M.H
NIDN: 20150888701

Mahasiswa Ybs,



Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Diaz Fitri Megasari Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802092011 Semester / T A : IX / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	23-12-2022	Revisi Bab 4 4 5	A
2.	26-12-2022	ACC. Munawar	A.

Dosen Pembimbing


Agus Sahm Ferliadi, M.H
NIDN: 20150888701

Mahasiswa Ybs,


Diaz Fitri Megasari
NPM. 1802092011

DOKUMENTASI



RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Diaz Fitri Megasari, Lahir di Metro, 21 Januari 2000. Penulis merupakan putri dari Bapak Elmiyadi dan Ibu Sukarsih (Alm). Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 4 Metro Timur, lulus pada tahun 2012. Jenjang Sekolah Menengah Pertama dilanjutkan oleh penulis di SMP Negeri 2 Metro, lulus pada tahun 2015. Kemudian melanjutkan ke SMA Negeri 1 Metro, lulus pada tahun 2018. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro dimulai pada Semester 1 Tahun Ajaran 2018/2019.