

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN BAGI HASIL
DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi di PT Inti Solusi Property, *Investor* dan Pemilik lahan Desa Karang
Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)**

SKRIPSI

Oleh :

VERA YUNIAR

1921030486



Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN BAGI
HASILDALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi di PT Inti Solusi Property, *Investor* dan Pemilik Lahan Desa Karang
Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

VERA YUNIAR

1921030486

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah



Pembimbing I : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.

Pembimbing I : Dani Amran Hakin, S.H., M.H.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H / 2023M**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan. Pelaksanaan bagi hasil terkadang melahirkan permasalahan hukum antara pihak-pihak yang terkait. Merupakan akad *mudharabah* yaitu akad kerja sama usaha antara kedua belah pihak yaitu pihak pertama sebagai pemilik dana (*shahibul mal*), dan pihak kedua sebagai pengelola usaha (*mudharib*). Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana pelaksanaan bagi hasil dalam perjanjian pembangunan perumahan yang dilakukan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, 2). Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan bagi hasil tersebut.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan cara kualitatif. Penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif. pada penelitian ini sumber data dibagi menjadi 2 yakni data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu *editing* dan *organizing*. Setelah diperoleh data melalui pengumpulan data maka akan dilakukan analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan adalah kegiatan *mudharabah* yaitu akad kerjasama usaha antara dua belah pihak atau lebih yang biasanya mendapatkan keuntungan menurut kesepakatan dan dalam bentuk presentase (*nisbah*). Dimana Pihak investor sebagai pemilik modal dalam pembangunan perumahan, sedangkan pemilik lahan memiliki sebidang tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan, dan developer sebagai pengembang. Namun pembagian dari keuntungan apabila pembangunan per unit selesai.

Dalam tinjauan Hukum Islam pembangunan perumahan ini Sah karena memenuhi rukun dan syarat akad *mudharabah muqqayadah* (terikat).

Sebagaimana yang diriwayatkan oleh Abu Huraira R.A yang berkata “Rasulullah Saw bersabda : Allah Swt berfirman aku adalah orang ketiga diantara kedua orang yang sedang bersekutu selama keduanya tidak berkhianat maka aku akan keluar darinya”

Kata Kunci : Bagi Hasil, Tinjauan Hukum Islam, *mudharabah*

ABSTRACT

This research aims to analyze the implementation of profit sharing in housing construction that occurs in Karang Anyar Village, Jati Agung District, South Lampung Regency. The implementation of profit sharing sometimes gives rise to legal problems between the parties involved. It is a mudharabah contract, namely a business cooperation agreement between two parties, namely the first party as the owner of the funds (shahibul mal), and the second party as the business manager (mudharib). The problem formulation in this research is: 1). How is the implementation of profit sharing in the housing development agreement carried out in Karang Anyar Village, Jati Agung District, South Lampung Regency, 2). How does Islamic law review the implementation of profit sharing?

This research includes field research. Data analysis in this research was carried out qualitatively. This research is descriptive qualitative in nature. In this research, data sources are divided into 2, namely primary data and secondary data. Primary data was obtained from observations, interviews and documentation. The data collection techniques used by researchers are editing and organizing. After obtaining data through data collection, descriptive analysis will be carried out. Based on the results of research conducted by researchers, the implementation of profit sharing in housing construction that occurs in Karang Anyar Village, Jati Agung District, South Lampung Regency is a mudharabah activity, namely a business cooperation agreement between two or more parties who usually receive profits according to an agreement and in the form of a percentage (ratio). Where the investor is the owner of the capital in housing construction, while the land owner owns the plot of land used for housing construction, and the developer is the developer. However, the distribution of profits when the construction of each unit is completed.

In view of Islamic law, this housing construction is legal because it fulfills the pillars and conditions of the mudharabah muqqayadah (bound) agreement.

As narrated by Abu Huraira R.A who said "The Messenger of Allah said: Allah SWT said that I am the third person between two people who are in an alliance as long as neither of them betrays me then I will leave it"

Keywords: Profit Sharing, Review of Islamic Law, mudharabah

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Vera Yuniar

NPM : 1921030486

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan (Studi di PT Inti Solusi Property, Investor, dan Pemilik Lahan Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)”** adalah benar-benar merupakan hasil **karya** saya sendiri, bukan duplikasi atau saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 22 Juni 2023

Penulis,



VERA YUNIAR
NPM. 1921030486



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Sekretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin UIN Raden Intan Lampung 35131

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN BAGI HASIL DALAM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Studi di PT Inti Solusi
Property, Investor dan pemilik lahan Desa Karang Anyar
Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung selatan)**

**Nama : Vera Yuniar
NPM : 1921030486
program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqsyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqsyah
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

**Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H
NIP. 197111061998032005**

Pembimbing II

**Dani Amran Hakin, S.H., M.H
NIP. 199204202022031002**

**Mengetahui
Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002**



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Secretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin UIN Raden Intan Lampung 35131

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN BAGI HASI DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN (Studi di PT Inti Solusi Property, Investor dan Pemilik Lahan Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)”** disusun oleh Vera Yuniar NPM 1921030486 Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah), telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Kamis, 03 Agustus 2023.

TIM PENGUJI

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si 

Sekretaris : Erik Rahman Gumiri, M.H. 

Penguji : Marwin, S.H., M. H. 

Penguji II : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S. ag., M.H. 

Penguji III : Dani Amran Hakim, S.H., M.H. 



**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah**


Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. |
NIP. 196908081993032002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”
(Q.S An-Nisa [4]:29)*



PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamiin. Dengan penuh rasa syukur kepada Allah Swt., semoga kita semua mendapatkan rahmat serta hidayah dan maunahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi. Skripsi ini saya persembahkan kepada orang-orang yang berarti dalam sejarah perjalanan hidup saya:

1. Ayah peneliti Ngadiman dan Ibu peneliti yang tercinta Rahmailis Efenti, terimakasih atas semangat dan dukungan serta doa-doa yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran serta kesuksesan penulis. Untuk setiap tetes keringat yang ayah dan ibu korbakan untuk keberhasilan penulis. Dan selalu menjadi orang pertama yang memberi motivasi serta bimbingan dalam segala hal yang dilalui. Terimakasih ayah dan ibu karena perjuangan dan kerjakeras serta kasih sayang kalian aku bisa menjadi seperti sekarang, kalian adalah orang tua terbaik dan terhebat bagiku.
2. Kakak-kakak peneliti yang tersayang Rahmalia, A.Md dan Sandi Prasetya, A.Md terimakasih atas segala motivasi dan semangat yang kalian berikan padaku. Terimakasih atas segala doa dan dukungan dalam segala hal dalam hidupku.
3. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang selama ini telah memberiku banyak pembelajaran dan pengalaman yang dapat aku selalu ingat.

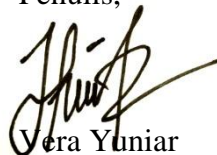
RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Vera Yuniar, Anak ketiga dari pasangan bapak Ngadiman dan ibu Rahmailis Efenti. Lahir di Jatimulyo pada tanggal 10 November 2001. Penulis mempunyai 2 saudara kandung bernama Rahmalia dan Sandi Prasetya. Riwayat pendidikan di mulai dari :

1. SDN 3 Rejomulyo pada tahun 2007 selesai pada tahun 2013.
2. Sekolah Menengah Pertama (SMP) Al- Azhar 3 Bandar Lampung pada tahun 2013 selesai pada tahun 2016.
3. Sekolah Menengah Atas (SMA) Al-Azhar 3 Bandar Lampung pada tanggal 2016 dan selesai pada tahun 2019.
4. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) pada Fakultas Syari'ah dimulai pada tahun 2019 dan sampai sekarang.

Bandar Lampung, 22 Juni 2023

Penulis,



Vera Yuniar

NPM. 1921030486

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa Ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan (Studi di PT Inti Solusi Property, Investor dan pemilik lahan Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)”** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Nabi Muhammad Saw, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya yang setia kepada-Nya hingga akhir zaman.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terimakasih sebesar-besarnya. Secara rinci ungkapan-ungkapan terima kasih itu disampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin Z.M.Ag., Ph.D, selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H, selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah dan ibu Susi Nur Kholidah, M.H, selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
4. Ibu Dr. Hj. Nurnazli, S.H.,S.Ag., M.H, selaku Pembimbing I dan Bapak Dani Amran Hakin, S.H., M.H, selaku Pembimbing Iiyang telah banyak

meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.

5. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Staf Karyawan Fakultas Syari'ah.
6. Kepala serta karyawan perpustakaan pusat dan pengelola perpustakaan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
7. Direktur dan Komisaris PT Inti Solusi Property, *Investor*, dan pemilik lahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan yang telah membantu dan memberikan izin penelitian skripsi ini.
8. Sahabat dan rekan-rekan mahasiswa yang saya banggakan Muamalah angkatan 2019 khususnya Muamalah J, teman-teman PPS, PKI, KKN serta Retno Wati, S.H dan Kharisma Fitri Julyani, S.E yang telah memberikan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah Swt, memberikan balasan yang berlipat ganda kepadasesemuanya, dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat, tidak hanya untuk penulis tetapi juga untuk para pembaca Aamiin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Bandar Lampung, 22 Juni 2023
Pengantar,



Vera Yuniar
NPM. 1921030486

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
SURAT PERSETUJUAN	iv
SURAT PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang	2
C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian	8
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian	9
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	10
H. Metode penelitian.....	16
I. Sistematika Pembahasan	21

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Bagi Hasil

1. Pengertian Bagi Hasil	23
2. Dasar Hukum Bagi Hasil	24
3. Rukun Bagi Hasil	27
4. Prinsip- prinsip Bagi Hasil (<i>Sharing Profit</i>)	28
5. Konsep Bagi Hasil	29
6. Metode Perhitungan Bagi Hasil	30

B. Mudharabah

1. Pengertian Mudharabah	32
2. Dasar Hukum Mudharabah	34
3. Rukun dan Syarat Mudharabah.....	37
4. Prinsip Mudharabah	42
5. Macam-Macam Mudharabah	45
6. Berakhirnya Akad Mudharabah	50

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Tentang Perumahan Kanada Residence

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 56
2. PT Inti Solusi Property 57

B. Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan

1. Perjanjian Dalam Pembangunan Perumahan 62
2. Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan 6

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Analisis Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan..... 71

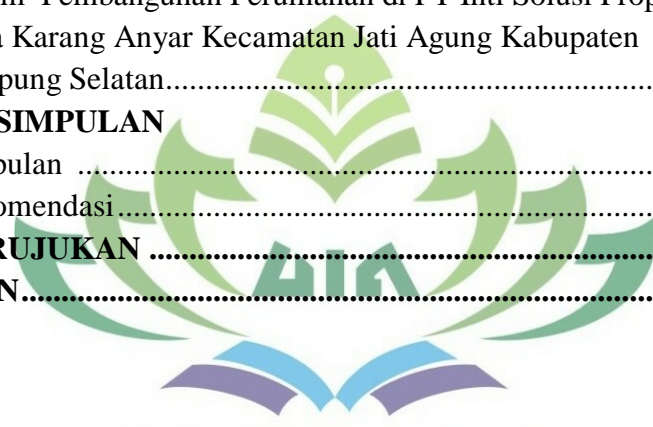
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan di PT Inti Solusi Property Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan..... 75

BAB V KESIMPULAN

- A. Simpulan 84
- B. Rekomendasi 85

DAFTAR RUJUKAN 87

LAMPIRAN..... 91



DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Desa Karang Anyar	54
3.2 Mata Pencaharian Penduduk Desa Karang Anyar	54



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Struktur Kepengurusan PT Inti Solusi Property	57



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum melangkah ke pembahasan-pembahasan selanjutnya, penulis terlebih akan menjelaskan istilah dalam judul skripsi ini. Untuk itu perlu adanya pembahasan arti kalimat dalam penulisan judul ini, dengan harapan agar pembaca dapat memperoleh gambaran yang jelas dan dapat dipahami dari makna yang ditulis oleh penulis.

Adapun judul skripsi yang penulis akan buat yaitu Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan, Studi di PT. Inti Solusi Property, *Investor* dan Pemilik Lahan Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

Agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam judul, maka perlu penjealaan istilah sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah hasil meninjau pandangan, pendapat, (sesudah menyelidiki dan mempelajari dan sebagainya).¹
2. Hukum Islam adalah peraturan yang dibuat oleh Allah SWT untuk mengatur seluruh aspek kehidupan umat Islam baik didunia maupun diakhirat.²
3. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011).

²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).

dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap, secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.³

4. bagi hasil merupakan sistem dimana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih.⁴
5. Pembangunan adalah proses, cara, perbuatan membangun.⁵
6. Perumahan adalah kumpulan beberapa buah rumah, rumah-rumah tempat tinggal, (pemerintah sedang mendirikan untuk golongan menengah).⁶

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwa maksud judul skripsi ini adalah tentang pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

B. Latar Belakang Masalah

Allah menciptakan manusia sebagai makhluk yang berinteraksi sosial dan saling membutuhkan satu sama lainnya. Namun ada yang memiliki harta berlebih tetapi tidak memiliki keahlian dalam mengelola dan mengembangkannya, sedangkan disisi lain ada yang memiliki keahlian

³abdullah syukur, *Study Implementasi Latarbelakang Konsep Pedekatan Relevansinya Dalam Pembangunan* (jakarta: persadi ujung pandang, 1987).

⁴pendidikan departemen dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (jakarta: balai pustaka, 1999).

⁵Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

⁶Ibid.

namun tidak memiliki modal. Untuk itulah Islam memperbolehkan syarikat dalam usaha diantaranya adalah *mudharabah* (bagi hasil).

Menurut Islam bagi hasil dikenal dengan istilah *mudharabah*, pada umumnya kata *mudharabah* berasal dari kata *dharb*, yang berarti memukul atau berjalan. Sedangkan pengertian *mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua belah pihak dimana pihak pertama bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) yang menyediakan seluruh modal dan dimana pihak kedua sebagai pengelola usaha (*mudharib*). Keuntungan yang didapatkan dari akad *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak dan biasanya dalam bentuk presentase (*nisbah*).⁷Keuntungan dari usaha tersebut secara *mudharabah* akan dibagi hasilnya menurut kesepakatan yang telah disepakati dalam perjanjian awal, namun apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga dan keahlian yang telah dicurakkannya. Apabila terjadi kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab atas kerugian yang telah dialaminya.⁸

Hakikatnya *mudharabah* merupakan akad bagi hasil ketika pemilik dana/modal (pemodal), biasa disebut *shahibul mal/rabbul mal*, yang biasanya

⁷Ismail Namawi, *Fikih Muamalah Klasik Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).

⁸Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali pers, 2013).

menyediakan modal 100% kepada pengusaha sebagai pihak pengelola, atau biasa disebut *mudharib*.⁹

Kegiatan zaman modern ini bagi hasil tidak hanya dilakukan di bidang perkebunan dan persawahan saja, namun sudah banyak dilakukan di bidang-bidang lain misalnya seperti di bidang *developer property* salah satunya di bidang perumahan. Hal ini dilakukan karena seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka pengembangan dari sektor properti akan semakin pesat dan sangat beragam.

Rumah mempunyai banyak fungsi, dan paling utama adalah sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Namun properti khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) konsumen, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari properti dan *real estate* yang satu ini. Bagaimapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari hujan dan terik matahari.

Melihat kondisi seperti ini mendorong para *developer* untuk melebarkan sayapnya di bidang perumahan. Maka tidak heran jika kita lihat akhir-akhir ini bisnis di bidang perumahan semakin banyak, namun banyak perusahaan yang muncul dengan memberikan fasilitas-fasilitas yang berbagai macam dalam menawarkan produknya. Perkembangan bisnis perumahan tidak hanya terjadi

⁹*Ibid.*

dikota-kota besar saja akan tetapi sudah menyebar luar dikota-kota kecil bahkan sudah masuk di berbagai pedesaan.

Kecamatan Jati Agung merupakan salah satu kecamatan yang menjadi sasaran *developer* saat ini untuk menjalankan bisnisnya di bidang properti, hal ini disebabkan di kecamatan Jati Agung masih banyak terdapat lahan yang kosong dan cocok untuk didirikannya perumahan (*real estate*). disamping itu juga terdapat lahan yang letaknya strategis karena berada ditengah padat penduduk dan berdekatan dengan pusat perbelanjaan di Desa Karang Anyar. Di kecamatan Jati Agung terdapat beberapa desa yang di bangun perumahan *real estate* oleh pihak *developer*, ada yang lahannya langsung dibeli oleh *developer* untuk dibangun perumahan dan ada juga yang menggunakan sistem bagi hasil seperti di Desa Karang Anyar dan desa Banjar Agung, di dua desa tersebut sudah banyak terdapat perumahan-perumahan yang dibangun oleh para *developer*. Disini *developer* tidak memiliki modal berupa tanah maupun modal uang untuk membangun perumahan tersebut, akan tetapi dia memiliki keahlian, oleh karena itu para *developer* mencari mitra yaitu warga-warga yang memiliki lahan kosong dan strategis untuk pembangunan rumah *real estate*. Maka terjadilah kerja sama antara pemilik lahan, kontraktor dengan *developer*, dan keuntungannya akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Perlu diperhatikan dalam kerjasama pembangunan perumahan ini diantaranya adalah prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud disini adalah pelaksanaan kerjasama dengan menerapkan prinsip proposional, siapa yang

menanggung resiko paling besar ialah yang mendapatkan bagian paling banyak.

Seharusnya dalam menghitung besaran bagi hasil atau *nisbah* proyek harus dengan detail dan memperhatikan besaran keterlibatan aset atau modal para pihak dalam proyek, supaya bagi hasilnya memenuhi prinsip-prinsip keadilan. Besarnya bagian pemilik lahan bisa dilihat dengan membandingkan persentase harga tanah dengan RAB proyek. Sehingga semakin tinggi harga tanah semakin besar pula bagian pemilik lahan, demikian juga dengan besarnya pembagian pihak investor bisa dilihat dengan membandingkan persentase berapa modal yang keluar dalam pembangunan perumahan tersebut sehingga semakin tinggi harga bangunan maka semakin besar bagian kontraktor atau pemilik modal. Demikian pula dengan *developer*.¹⁰

Kebanyakan dari *developer* tidak menghitung dengan sistem tersebut karena terlalu rumit sedangkan pemilik lahan dan investor pada umumnya tidak mau mendengarkan yang rumit-rumit, walaupun untuk keperluan atau pembuatan Studi Kelayakan Proyek memerlukan perhitungan secara terperinci. Sehingga sistem tersebut disederhanakan dengan penawaran pilihan-pilihan besarnya bagi hasil kepada pemilik lahan dan investor, seperti *developer* dengan skillnya mendapat bagi hasil 50 persen. Pemilik tanah dengan luas investasi tanahnya 400 juta mendapat bagi hasil 40 persen. Sedangkan pemilik uang dengan uangnya 100 juta mendapat bagi hasil 10 persen. Begitupun jika *developer* dengan skill dan uangnya maka *developer*

¹⁰Tanjung. A Asriman, "Kerja Sama Lahan Untuk Developer," <https://Asriman.Com/Begini-Cara-Kerjasama-Lahan-Untuk-Developer/>, 2023.

skill tetap dihargai 50 persen, sedangkan untuk sisi permodalan nya diberikan bagi hasil 10 persen sesuai dengan porsi yang telah dijelaskan.¹¹

Status tanah yang akan di bangun perumahan tersebut ialah HGB (Hak Guna Bangunan) namun ketika sudah terjadinya akad antara konsumen dengan pihak *developer* dan pemilik tanah di bank maka pemilik tanah akan bertanda tangan untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah beserta bangunan nya kepada kosumen yang akan membeli rumah tersebut.

Bangunan tersebut termasuk golongan perumahan KPR Bersubsidi yaitu kredit/ pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang di terima. Kontrak pembangunan yang dilakukan selama 5 tahun namun baru berjalan 2 tahun dan sudah memiliki dua bangunan rumah tersebut mengalami permasalahan dari segi pelaksanaan pembagian hasil dari kerja sama yang dilakukan oleh Pemilik tanah, *Developer*, dan *Investor*.

Permasalahan yang ditimbulkan terutama dari sisi pihak *developer* sebagai pihak pengembang dalam perumahan yang terletak di desa Karang Anyar karena ia harus mengembangkan dan membagi hasil dari kerjasama dalam perumahan tersebut. Sedangkan dalam perjanjian awal dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar , apabila membangun dua rumah maka untuk pembangunan rumah yang kedua terjadi setelah adanya akad dalam pembangunan rumah yang satu unit sebelumnya. Dalam perjanjian tersebut

¹¹Ibid.

juga dijelaskan tentang jangka waktu untuk terjadinya akad ialah 3 sampai dengan 6 bulan setelah 1 unit rumah dibangun. Namun terdapat Wanprestasi di dalam perjanjian tersebut karena kelalaian dari pihak *Developer* yang mengakibatkan terjadinya permasalahan dalam pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan di desa Karang Anyar.

Permasalahan Wanprestasi tersebut telah sampai di jalur mediasi untuk menentukan jalan keluar dalam pembagian hasil dari perumahan yang berada di desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

Berdasarkan uraian dan pemaparan tersebut peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan mengadakan penelitian agar menambah pemahaman kita mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan”. (Studi di PT. Inti Solusi Property dan Masyarakat Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan).

C. Fokus dan Subfokus Penelitian (Penelitian Kualitatif)

Penelitian ini akan difokuskan pada “Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan”. Dimana terjadinya perjanjian kerja sama terhadap 3 pihak, diantaranya : pihak pertama yaitu PT Inti Solusi Property sebagai pengembang dalam perumahan, pihak kedua pemilik lahan, dan pihak ketiga *investor* atau pemilik modal. Berdasarkan latar belakang diatas, maka fokus penelitian ini adalah membahas tentang bagaimana pelaksanaan bagi hasil yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian kerja sama dalam pembangunan perumahan. Sub fokus dalam penelitian ini

dilakukan di PT. Inti Solusi Property yang terletak di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan. Meninjau secara

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang sudah dijelaskan sebelumnya, adapun permasalahan yang akan diteliti oleh penulis skripsi dalam ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Bagi Hasil dalam perjanjian pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

F. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan hukum ekonomi syariah, khususnya tentang sistem bagi hasil. Dan hasil penelitian dapat memberikan kontribusi yang besar dalam pengembangan ilmu pengetahuan, terutama permasalahan dan status hukum islam serta dapat memperkaya pemahaman tentang islam.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan berguna sebagai pedoman bagi masyarakat dalam sistem bagi hasil dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan dan masyarakat luas umumnya. Dan penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Dahulu Yang Relevan

Salah satu cara penyusunan skripsi ini, berusaha melakukan penelitian lebih awal terhadap pustaka yang berupa karya-karya skripsi terdahulu yang memiliki relevansi terhadap topik yang diteliti oleh penulis. Berikut adalah karya ilmiah terdahulu yang terkait dengan penelitian penulis :

1. Skripsi Muhammad Mizan(2018) Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Fakultas Syari'ah dan Hukum dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Bagi Hasil Antara Pemilik Lahan Dengan Developer di Kecamatan Darussalam”, menjelaskan

bahwa Pengembang perumahan (*developer*) adalah badan hukum atau perusahaan yang berkerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Dan disini menjelaskan tentang sistem bagi hasil *mudharabah* CV. Embun Salju dengan pemilik tanah dalam pengembangan pembangunan rumah di desa Lampeudaya kecamatan Darussalam yaitu 67: 33 atau 67% hasil pembangunan rumah merupakan milik *developer* sebagai pengembang, 33% hasil pembangunan rumah merupakan hak pemilik tanah bagi hasil ini disepakati secara sukarela sebelum pembangunan rumah dilaksanakan. Sedangkan ditinjau dari Hukum Islam, bagi hasil *mudharabah* yang dipraktekan oleh CV. Embun Salju dan pemilik tanah besar hukumnya dibolehkan atau sah menurut Hukum Islam berdasarkan dalil Al-Qur'an dan Hadist karena pihak *developer* dan pemilik tanah sepakat dan sukarela dalam membuat perjanjian bagi hasil. Nisbah pembagian juga diperbolehkan karena dalam hukum islam yang tidak diperbolehkan adalah 100:0, sedangkan nisbah dalam *mudharabah* ini yaitu 67:33. Persamaan dari skripsi ini adalah membahas tentang bagi hasil antara pemilik lahan dan *developer*. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti adalah tinjauan hukum islam terhadap sistem bagi hasil dalam pembangunan perumahan.¹²

¹²Muhammad Mizan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara PemilikTanah Dengan Developer" (2018).

2. Skripsi Arin Ika Septi (2018) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Fakultas Syari'ah dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan”, menjelaskan bahwa perumahan islami merupakan perumahan yang mengusung konsep islami, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam islam serta tidak bertentangan dengan syariah islam. Dalam islam ketika kita ingin melakukan suatu transaksi maka harus dengan akad. Akad memiliki peranan dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang. Dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama dan setiap orang yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad dan dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah haruslah memakai akad jual beli. Persamaan dari skripsi ini adalah membahas tentang perumahan yang ditinjau dengan hukum islam, sedangkan perbedaan yang penulis teliti tentang tinjauan hukum islam terhadap sistem bagi hasil terhadap pembangunan perumahan.¹³
3. Jurnal Ilmiah Iqbal Fadhllyan dan Sri Walny Rahayu (2018) dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil Perumahan dan Ruko di Banda Aceh” menjelaskan tentang perjanjian membangun dan bagi hasil perumahan dan ruko yang dilakukan oleh pemilik tanah

¹³arin ika Septi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akd Pengadaan Perumahan Islami,” *tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan akad pengadaan perumaahn islami* (2018): 1–104.

(pihak pertama) dengan pelaksanaan pembangunan (pihak kedua), dalam perjanjian membangun dan bagi hasil perumahan dan ruko tersebut diatur jika pembangunan telah mencapai 100% dari pekerjaan pembangunan sebagaimana diperjanjikan, maka kontraktor (pihak kedua) berhak memisahkan sertifikat pembangunan perumahan dan ruko.

Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan perumahan dan ruko yaitu karena kurang pemahannya tentang isi kontrak, pihak kontraktor kekurangan modal untuk memenuhi setiap komponen pembangunan perumahan dan ruko yang dikarenakan adanya fluktuasi harga pasar, sehingga kontraktor (pihak kedua) tidak memberikan informasi kepada pemilik tanah (pihak pertama), sehingga pihak pertama menganggap kontraktor (pihak kedua) melakukan wanprestasi.

Upaya yang ditempuh oleh para pihak dalam perjanjian membangun dan bagi hasil perumahan dan ruko di kota Banda Aceh melalui musyawarah dan mufakat. Persamaan dari penelitian ini membahas tentang pelaksanaan perjanjian membangun dan bagi hasil perumahan dan ruko, sedangkan perbedaan yang penulis teliti tentang tinjauan hukum islam terhadap sistem bagi hasil dalam pembangunan perumahan.¹⁴

4. Skripsi Eko Purnama Putra (2013) Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau dengan judul “ Analisis Kelayakan

¹⁴Iqbal Fadhliyan and Walny Sri Rahayu, “PELAKSANAAN PERJANJIAN MEMBANGUN DAN BAGI HASIL PERUMAHAN” 2, no. 3 (2018): 507–517.

Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru Dengan Sistem Bagi Hasil Oleh PT Gilang Permata”, menjelaskan bahwa pembangunan perumahan ini dilakukan dengan sistem bagi hasil, dimana pemilik tanah menginginkan lima rumah ditambah uang tunai sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari total pembangunan perumahan sebanyak 25 unit rumah dan untuk PT. Gilang Permata dengan modal pembangunan rumah sebanyak 25 unit di tambah uang tunai sebesar 350.000.000 berhak atas 20 rumah yang nantinya akan dijual kepada konsumen dengan keinginan terjualnya rumah dalam rentang waktu 2 tahun, adapun luas tanah yang akan dibangun rumah adalah seluas 9 m x 22,5m dengan tipe rumah 70/200 untuk 20 rumah yang akan dijual ke konsumen, dan 10 m x 22,5m dengan tipe rumah 70/225 sebanyak 5 rumah yang nantinya akan dibagi kepada pemilik tanah. Maka suatu pertimbangan harus dipikirkan oleh PT. Gilang Permata karena ini pertama kalinya perusahaan tersebut mengelola pendirian dan penjualan perumahan sistem bagi hasil. Persamaan dari skripsi ini adalah membahas tentang pelaksanaan bagi hasil antara pemilik lahan dengan investor. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti adalah bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan.¹⁵

5. Jurnal Ilmiah Arina Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati Universitas Diponegoro Fakultas Hukum (2016) dengan judul “Wanprestasi Dalam

¹⁵ purnama eko putra, “Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru Dengan Sistem Bagi Hasil Oleh PT Gilang Permatan ,” no. 10852003246 (2013).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan pada Pengembangan kota Semarang” Menjelaskan tentang perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli yang sah, dan umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban para pihak. Terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) antara pengembang dengan konsumen, diantaranya pelaksanaan PPJB perumahan dilakukan sebelum selesai dibangun, pengembang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas dan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang maupun sanksi bagi pengembang. Salah satu bentuk tanggung jawab pengembang adalah adanya masa garansi. Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah apabila terjadi keterlambatan penyerahan rumah dimungkinkan dengan jalan musyawarah. Persamaan dari skripsi ini adalah membahas tentang wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah dan bangunan perumahan. Sedangkan perbedaan yang penulis teliti adalah tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan.¹⁶

¹⁶Diponegoro L A W Journal et al., “Diponegoro Law Journal” 5 (2016): 1–12.

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yang bersifat kualitatif, yaitu penelitian mendalam mencakup keseluruhan yang terjadi di lapangan dengan tujuan untuk mempelajari secara mendalam tentang latar belakang keadaan sekarang. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mengenai situasi atau kejadian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman secara sistematis dan akurat.¹⁷

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Deskriptif analisis yaitu dilakukan dengan cara menggambarkan fakta yang ada, sehingga lebih mudah untuk dipahami, kemudian dianalisis lalu disimpulkan.¹⁸

Penelitian deskriptif analisis ini dipergunakan peneliti untuk memperoleh data penelitian yang sebenarnya. Maka dari itu dalam penelitian ini akan mendeskripsikan tentang bagaimana sistem Bagi Hasil dalam pembangunan perumahan (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan).

¹⁷Nasir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003).7.

¹⁸Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998).

2. Sumber Data

Sumber data adalah orang atau objek yang dapat digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek yang akan diteliti (responden) dengan tujuan untuk mendapatkan data yang kongkrit.¹⁹ Dalam penelitian ini peneliti memperoleh sumber data primer melalui narasumber yang telah diwawancarai yaitu pihak yang dapat memberikan keterangan atau informasi langsung yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yakni antara pemilik tanah, *investor*, dan *developer* yang terlibat dalam perjanjian sistem kerja sama dalam pembangunan perumahan.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang bersumber dari dokumen atau tulisan. Data sekunder merupakan sumber data pendukung dari data primer yaitu berupa Al-qur'an, hadist, hasil penelitian, peraturan perundang-undangan, koran, majalah, ensiklopedia, kamus, buku-buku, jurnal dan lainnya yang berkaitan dengan judul penulis.

3. Teknik Pengumpulan Data

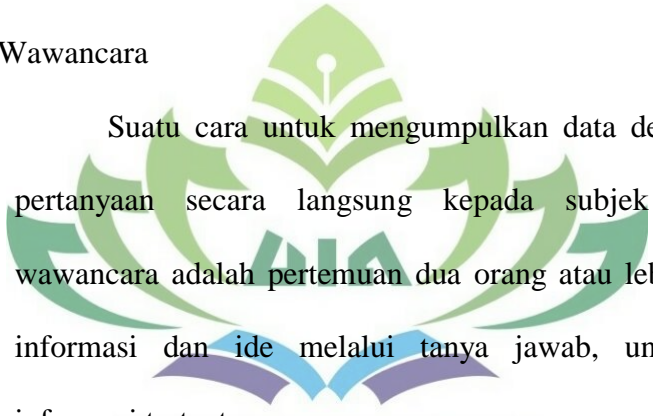
a. Observasi

¹⁹Bagong Suryanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2005).

Observasi atau pengamatan dapat didefinisikan sebagai perhatian yang terfokus terhadap kejadian, gejala, atau sesuatu. Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam, dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.²⁰

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan terhadap fenomena yang terjadi luar yang ditulis secara sistematis. Dalam hal ini penulis akan melakukan observasi di perumahan yang terletak di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

b. Wawancara



Suatu cara untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada subjek penelitian, jadi wawancara adalah pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, untuk mendapatkan informasi tertentu.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan/catatan, gambar, surat kabar dan sebagainya yang mendukung dalam penelitian yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak yang terkait dalam perjanjian kerja sama dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

²⁰ Sugiyono, *Metologi Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2012).

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan terhadap fenomena yang terjadi di luar yang ditulis secara sistematis. Dalam hal ini penulis akan melakukan observasi di perumahan yang terletak di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung guna mengetahui bagaimana pelaksanaan bagi hasil yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah, *investor*, dan *developer*.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah totalitas dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas, dan lengkap, objek atau nilai yang akan diteliti dalam populasi dapat berupa orang, perusahaan, lembaga, media dan sebagainya. Berdasarkan teori Suharsimi arikunto apabila Populasi kurang dari seratus lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian Populasi, tetapi jika jumlah Populasi besar, dapat diambil antara 10-15% atau 15-20% atau lebih.²¹

Berdasarkan dari teori ini maka jumlah populasi kurang dari 100 maka diambil keseluruhan, sehingga penelitian ini adalah penelitian populasi. Jumlah populasi keseluruhan dalam penelitian ini berjumlah 3 orang, yaitu:

- 1). Direktur PT Inti Solusi Property 1 orang.
- 2). Pemilik lahan Pembangunan Perumahan 1 orang.

²¹Suharsimi arikunto, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2007).hlm70.

3). Investor Pembangunan Perumahan 1 orang.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi dalam suatu penelitian atau umumnya observasi dilakukan terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sampel. Dalam hal ini, maka yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah 1 direktur PT Inti solusi property, 1 pemilik lahan, dan 1 Investor dalam pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.²²

5. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan peneliti adalah :

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Editing adalah pemeriksaan kembali dari semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian. Teknik ini digunakan penulis untuk memeriksa kelengkapan data-data yang sudah dikumpulkan dan akan digunakan sebagai sumber-sumber studi dokumentasi.

b. *Organizing*

Organizing yaitu menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.

²²Faisal Ananda Arfa dan Watni Marpaung, *Metodologi Penelitian Hukum Islam*, Cetakan 2. (Jakarta: Prenada Media, 2018).hlm 5.

6. Teknik Analisis Data

Setelah diperoleh data melalui alat pengumpulan data diatas, maka akan dilakukan penulisan secara deskriptif dengan analisis kualitatif terhadap data tersebut,yaitu menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan karena penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat dan karakteristik mengenai populasi atau bidang tertentu. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitas dengan arah berfikir deduktif.

I. Sistematika Pembahasan

Sebagai upaya untuk mempermudah dalam pembahasan dan penyusunan penelitian ini, maka penulis akan membagi kedalam lima bab yang berbentuk narasi atau uraian yang disusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisikan uraian dari penegasan judul, latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan sehingga dapat dipahami oleh pembaca.

BAB II Landasan Teori

Bab ini berisi kajian terhadap beberapa teori dan referensi yang menjadi landasan dalam mendukung studi penelitian ini yang meliputi :

1. Bagi hasil yang terdiri pengertian bagi hasil, dasar hukum bagi hasil, rukun bagi hasil, konsep bagi hasil, dan metode perhitungan bagi hasil.

2. Mudharabah yang terdiri dari pengertian mudharabah, dasar hukum mudharabah, rukun dan syarat mudharabah, dan berakhirnya akad mudharabah.

BAB III Deskripsi Objek Penelitian

Bab ini berisi gambaran tempat penelitian diantaranya sejarah singkat, keadaan geografis, struktur pembangunan perumahan dan gambaran mengenai pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan dan jangka waktu pembangunan serta bagi hasil.

BAB IV Analisis Data

Bab ini Berisikan hasil penelitian, lalu dianalisis dengan kajian yang ada dengan apa yang telah peneliti lakukan mengenai objek penelitian dan juga di analisis berdasarkan Tinjauan Hukum Islam.

BAB V Penutup

Bab terakhir berisikan kesimpulan dan saran-saran atau rekomendasi kesimpulan yang disajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan bagi hasil dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT Inti Solusi Property menggunakan sistem profit sharing. Dimana pihak Investor sebagai pemilik modal dalam pembangunan perumahan sedangkan pemilik lahan memiliki sebidang tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan. Namun pembagian dari keuntungan untuk pembangunan perumahan apabila pembangunan per unit selesai. Sedangkan Developer sebagai pengembang dalam perumahan, Dalam pelaksanaan perjanjiannya PT Inti Solusi Property menggunakan perjanjian di bawah tangan dimana perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Pemilik lahan, *Investor*, dan Developer tanpa melibatkan notaris atau pejabat lainnya. perjanjian tersebut berisikan presentase pembagian hasil dimana Pemilik lahan mendapatkan 40% dari keuntungan lahan yang digunakan untuk pembangunan perumahan, sedangkan *Investor* mendapatkan bagian 10% dari keuntungan dana yang dikeluarkan dalam pembangunan perumahan, dan Developer mendapatkan bagian 50% dari kemampuan (skill) yang dimiliki.

Namun dalam pelaksanaan bagi hasilnya terdapat wanprestasi di dalam perjanjian tersebut.

2. Dalam tinjauan hukum Islam tentang pelaksanaan bagi hasil pembangunan perumahan di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan ini sah karena memenuhi rukun dan syarat- syarat *mudharabah*. Namun terdapat ketidakpastian (gharar) dalam pembagian hasil yang diakibatkan oleh kelalaian dari salah satu pihak. Jika dilihat dari Hukum Keperadanya terdapat beberapa bentuk pelanggaran seperti melakukan yang telah diperjanjikan tetapi tidak sesuai, meskipun sudah melakukan sesuatu yang telah disepakati dalam perjanjian, tetapi akan menjadi wanprestasi ketika hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian, seperti bagi hasil yang belum terlaksanakan sesuai dengan perjanjian. Solusi hukum untuk mengatasi permasalahan dengan perundingan (mediasi).

B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang penulis buat diatas, ada beberapa saran yang peneliti berikan, diantaranya sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada seluruh pengembang yang ingin melakukan kerjasama pembangunan perumahan harus lebih teleti seperti perjanjian kerjasama dan pembagian hasil yang harus sesuai dan transparasinya pemasukan atau pengeluaran. Sehingga dapat

membuat pihak yang bekerjasama dapat membantu menyelesaikan permasalahan yang dimiliki.

2. Diharapkan dalam proses pelaksanaan pembagian hasil PT Inti Solusi Property lebih memahami dan mengetahui syarat dan rukun bagi hasil serta hukumnya, agar dapat sesuai dengan syariat Islam yang telah dianjurkan.



DAFTAR RUJUKAN

- Abdurahman Jaziri. *Al Fiqh 'Aa Madzahib Al- Arba'ah*. Juz II. Mesir: Tiariyah Qubra, 1990.
- Ahmad Azhar Basyir. *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka fakultas Hukum UII, 1990.
- Ahmad Hasan. “Nazhariyyat Al-Ujur Fi Al-Islami: Dirasah Tahliliyyah Muhtakirah Li Fiqh Al-Mu'amalat Al- Maliyah.” *t.t; Dar Iqra'.t.th* (n.d.): 302.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalah*. Ed.1 Cet.4. Jakarta: Amzah, 2006.
- Al-Mushlih, Abdullah Shalah Ash-Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Daruq Haq, 2008.
- Alex Saputra Siregar. “Pembagian Bagi Hasil Terhadap Investor Pada Perusahaan Property.” *DirgaNusantara.Com*, 2021.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ari Kartiko. “Konsep Bagi Hasil Dalam Perspektif Islam.” *Indonesia Interdisciplinary Journal of Sharia Economics(IIJSE)* Vol.2, no. 2621–606X (2019): 1–19.
- Ascarya. *Akad &Produk Bank Syariah*. Ed.1 Cet.4. jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- . *Akad Dan Produk Bank Syariah*. jakarta: Rajawali pers, 2013.
- . *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Ed.1 Cet.4. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Azwar. Saifuddin. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Dewan Redaksi Ensiklopedia. “Ensiklopedia Hukum Islam.” *Jilid 4*. PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994.
- Fadhliyan, Iqbal, and Walny Sri Rahayu. “PELAKSANAAN PERJANJIAN MEMBANGUN DAN BAGI HASIL PERUMAHAN” 2, no. 3 (2018): 507–517.
- Faisal Ananda Arfa dan Watni Marpaung. *Metodologi Penelitian Hukum Islam*. Cetakan 2. Jakarta: Prenada Media, 2018.

- Ghofur, Ruslan Abd. “Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah.” *Jurnal Asas* 2, no. 2 (2010): 1–14.
<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1626>.
- Hasanudin, Jaih Mubarak dan. *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Syirkah Dan Mudharabah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021.
- Helmi Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 1993.
- Heri Sudarsono. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonosia, 2005.
- Ibnu Qadamah. *Al- Mughni*. Jilid V. Riyadh: Maktabah Ar-Riyadh Al-Hadithsah, 2000.
- Journal, Diponegoro L A W, Tanah D A N Bangunan, Studi Penelitian, Pada Pengembang, Kota Semarang, and Diponegoro L A W Journal. “Diponegoro Law Journal” 5 (2016): 1–12.
- Karim A. Adiwarmanto. *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Katsir Ibnu. *Tafsir Ibnu Katsir*, (Terj. M. Abdul Ghoffar E.M,Dkk). Jilid 8. Bogor: Pustaka Imam Syafi’i, 2004.
- Kebudayaan, pendidikan departemen. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai pustaka, 1999.
- Maharani, Rianti Daud, Niswatin & La Ode Rasuli. “Revenue Sharing Or Profit Sharing.” *Islamic banking and Finance* 4 Nomor 2, no. November (2021): 355.
- Mizan, Muhammad. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Antara PemilikTanah Dengan Developer” (2018).
- Monzer Kahf. *Ayat & Hadits Tentang Ekonomi*. Jakarta: Komite Kementrian Keuangan Syariah (KNEKS), 2022.
- Muhammad. *Dasar-Dasar Keuangan Islam*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII, 2004.
- . *Kontruksi Mudharabah Dalam Bisnis Syari’ah. Mudharabah Dalam Wacana Fiqh Dan Ekonomi Modern*. Ed.1. Yogyakarta: Pusat Studi Ekonomi Islam (PSEI), 2005.
- . *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah*.

- Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Muhammad Asy Syarbini. *Mugni Al- Muhtaj*. Jawa Tengah: Dar al-Fikr, 1994.
- Namawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik Kontemporer*. bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Nasional, Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Nasir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Pratama, Adi, and Lilih Muflihah. "Sistem Sharing Profit Pada Marketing Perspektif Hukum Ekonomi Syari ' Ah." *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* 14, no. 1 (2022): 59.
- putra, purnama eko. "A NALISIS KELAYAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN TIPE 70/200 BUKIT BARISAN, PEKAN BARU DENGAN SISTEM BAGI HASIL OLEH PT GILANG PERMATA," no. 10852003246 (2013).
- R.Saija dan Iqbal Taufik. *Dinamika Hukum Islam Indonesia*. Ed.1 Cet.1. Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Rahmat Syafe'i. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Saftiar Zaldi (investor). "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan." *Wawancara Dengan Penulis* 06 Juni (2023).
- Samran (Pemilik Lahan). "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan." *Wawancara Dengan Penulis* 03 Juni (2023).
- Septi, arin ika. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akd Pengadaan Perumahan Islami." *tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan akad pengadaan perumaahn islami* (2018): 1–104.
- Sugiyono. *Metologi Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suharsimi arikunto. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Suryanto.Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial*. jakarta: Prenada Media Group, 2005.
- syukur, abdullah. *Study Implementasi Latarbelakang Konsep Pedekatan Relevansinya Dalam Pembangunan*. jakarta: persadi ujung pandang, 1987.

- Tanjung. A Asriman. “Kerja Sama Lahan Untuk Developer.” *Https://Asriman.Com/Begini-Cara-Kerjasama-Lahan-Untuk-Developer/*, 2023.
- Taufik Iqbal dan Saija.R. *Dinamika Hukum Islam Indonesia*. Ed.1 Cet.1. Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Umar Musthafa Jabar Isma’il. *Sanadat Al-Muqaradhah Wa Ahkamuha Fi Al-Fiqh Al-Islami: Dirasah Muqaranah Tathbiqiyyah*. Amman: Dar al-Nafa’is, 2006.
- Wahbah al-zuhaili. *Al-Mu’amalat Al-Maliyah Al-Mu’ashirah*. Damaskus: Dar al-Fikr, 2002.
- Wahbah al-Zuhaili. “Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh.” *Beirut: Dar al-Fikr al-Mu’ashir* vol.V (1997): 3.932.
- Widiawan (developer). “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan.” *Wawancara Dengan Penulis 27 Mei 202* (n.d.).
- . “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Bagi Hasil Dalam Pembangunan Perumahan.” *Wawancara Dengan Penulis 27 Mei* (2023).
- Zuhaili, Wahbah al-. “Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh.” *Beirut: Dar al-Fikr al-Mu’ashir* V (1997): 3.928.
- “Profil Desa Karang Anyar.” Lampung Selatan, 2022.
- “Profil Perusahaan PT Inti Solusi Property.” Bandar Lampung, 2022.