



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

**MANAJEMEN PROYEK UNIT BISNIS
PROPERTI PADA LEMBAGA SOSIAL ISLAM
(STUDI KASUS NH PROPERTI YAYASAN
NURUL HAYAT SURABAYA)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Surabaya, Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ilmu Sosial (S.Sos)

Oleh
MAULUD DIA
NIM 04020420033

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN DAKWAH
FAKULTAS DAKWAH DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2024**

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Maulud Dia
NIM : 04020420033
Program Studi : Manajemen Dakwah
Judul : Manajemen Proyek Unit Bisnis Properti
pada Lembaga Sosial Islam (Studi Kasus
NH Properti Yayasan Nurul Hayat
Surabaya)

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini benar-benar karya sendiri. Sepanjang pengalaman saya, tidak terdapat karya atas pendapat dituliskan atau diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata tulis ilmiah yang lazim.

Surabaya, 15 April 2024
Yang membuat pernyataan,



Maulud Dia
04020420033

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Nama : Maulud Dia
NIM : 04020420033
Fakultas/ Prodi : Fakultas Dakwah dan Komunikasi/
Manajemen Dakwah
Judul Skripsi : Manajemen Proyek Unit Bisnis
Properti pada Lembaga Sosial Islam
(Studi Kasus NH Properti Yayasan
Nurul Hayat Surabaya)

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan.

Surabaya, 21 Februari 2024
Dosen Pembimbing,



Moh. Ilham, MM
(199101222020121010)

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

MANAJEMEN PROYEK UNIT BISNIS PROPERTI PADA LEMBAGA SOSIAL ISLAM (STUDI KASUS NH PROPERTI YAYASAN NURUL HAYAT SURABAYA) SKRIPSI

Disusun Oleh

Maulud Dia

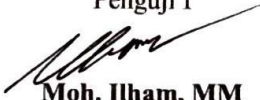
04020420033

Telah diuji dan dinyatakan lulus dalam ujian Sarjana Strata Satu

Pada tanggal 28 Februari 2024

Tim Penguji

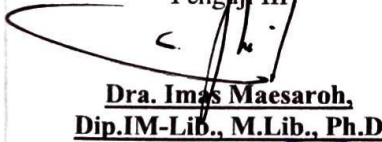
Penguji I



Moh. Ilham, MM

NIP. 199101222020121010

Penguji III

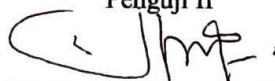


Dra. Imas Maesaroh,

Dip.IM-Lib., M.Lib., Ph.D

NIP. 196605141992032001

Penguji II



Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM

NIP. 196212141993031002

Penguji IV



Airlangga Bramayudha, M.M

NIP. 197912142011011005

Surabaya, 28 Februari 2024

Dekan,



Dr. Moch. Choirul Arif, S.Ag, M.Fil.I

NIP. 197110171998031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Maulud Dia
NIM : 04020420033
Fakultas/Jurusan : Dakwah dan Komunikasi / Manajemen Dakwah
E-mail address : mauludstory@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Manajemen Proyek Unit Bisnis Properti pada Lembaga Sosial Islam (Studi Kasus NH Properti
Yayasan Nurul Hayat Surabaya)

berserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 13 Mei 2024

Penulis

(Maulud Dia)

nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Maulud Dia, NIM 04020420033, 2024. Manajemen Proyek Unit Bisnis Properti pada Lembaga Sosial Islam (Studi Kasus NH Properti Yayasan Nurul Hayat Surabaya).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui manajemen proyek pada NH Properti Yayasan Nurul Hayat Surabaya serta meninjau manajemen proyek yang dilakukan oleh NH Properti agar bisa lebih efektif dan efisien.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus. Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah wawancara, dokumentasi, dan observasi. Teknik validitas data pada penelitian menggunakan *triangulasi* sumber. Serta analisis data yang digunakan adalah teori dari Dhaniswara dan Imam Soeharto.

Terdapat beberapa hasil dari pelaksanaan penelitian di NH Properti. Di NH Properti sudah terstruktur kepegawaiannya diantaranya direktur, manajer, manajer sdm, manajer keuangan, staff sdm, staff legal, staff accounting, staff kasir, project manajer properti, project manajer konstruksi, staff anggota konstruksi, vendor, dan tukang. Dimulai dari ketertarikan pemilik Yayasan Nurul Hayat Surabaya pada bidang properti membuat terbentuknya unit bisnis properti di Yayasan Nurul Hayat Surabaya yang bernama NH Properti. NH Properti terbentuk pada tahun 2020 yang dimana hanya menjalankan proyek internal Yayasan Nurul Hayat. Kemudian pada tahun 2021 mulailah membuka kerjasama dengan pihak luar yayasan. NH Properti saat ini telah memiliki lahan di Malang yang sudah menjadi milik NH Properti yang nantinya akan dijadikan sebuah perumahan dan Yayasan Pendidikan Khairunnas yang dikelola juga oleh Yayasan Nurul Hayat. Tidak hanya itu, NH Properti juga menyediakan jasa renovasi seperti rumah, dapur, kantor dan sebagainya. Manajemen proyek dari NH Properti diawali perencanaan, pengorganisasian, pemimpin, pengendalian, dan

pendekatan. Sumber dana NH Properti itu berasal dari dana usaha yang dihasilkan dari beberapa unit usaha Yayasan Nurul Hayat. Setiap proyek yang mereka jalankan terdapat Rancangan Anggaran Biaya (RAB) dan waktu penyelesaian yang sudah ditentukan sebelum proyek berjalan. NH Properti menggunakan metode *fast and track* dalam menyelesaikan proyek yang dijalankan. Standar Operasional Prosedur NH Properti juga sudah terbentuk dengan baik, misal penggunaan APD pada tukang.

Saran dan rekomendasi dari peneliti itu kedepannya NH Properti memiliki ciri khas pada bangunan dengan tujuan menambah ketertarikan masyarakat untuk menggunakan jasa NH Properti, menggunakan metode CPM (*Critical Path Method*) yang dimana bisa menambah keefektifan dalam manajemen waktu yang dibutuhkan dalam menjalankan suatu proyek dan terus memperbaiki sistem informasi manajemen yang digunakan.

Kata Kunci : Manajemen Proyek, Bisnis Properti, Lembaga Sosial Islam

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Definisi Konsep.....	5
F. Sistematika Pembahasan	7
BAB II KAJIAN TEORITIK.....	9
A. Kerangka Teoritik	9
1. Unit Bisnis Properti	9
2. Manajemen Proyek.....	14
3. Lembaga Sosial Islam Yayasan Nurul Hayat.....	24
B. Penelitian Terdahulu	27
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Metode Penelitian	34
1. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	34
2. Objek Penelitian	34
3. Jenis dan Sumber Data	35
4. Tahap-Tahap Penelitian.....	36
5. Teknik Pengumpulan Data	38
6. Teknik Validitas Data.....	39
7. Teknik Analisis Data.....	39

BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	41
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	41
B. Penyajian Data	42
1. Unit Bisnis Properti	42
2. Manajemen Proyek	55
C. Pembahasan Hasil Penelitian	68
1. Unit Bisnis Properti	68
2. Manajemen Proyek	75
D. Ringkasan Penelitian	87
BAB V PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran dan Rekomendasi	94
C. Keterbatasan Peneliti	95
DAFTAR PUSTAKA	96
Lampiran-lampiran	101
DOKUMENTASI PENELITIAN	104
TRANSKRIP WAWANCARA	105



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kajian Teoritik	9
Gambar 2. 2 Sasaran Proyek dan Tiga Kendala.....	17
Gambar 3. 1 Lokasi Yayasan Nurul Hayat Surabaya	35
Gambar 4. 1 Brosur tipe perumahan NH Properti	50
Gambar 4. 2 Lokasi Perumahan NH Properti	51
Gambar 4. 3 Denah Perumahan Proyek NH Properti	53
Gambar 4. 4 Contoh Rumah di Perumahan Proyek NH Properti	54
Gambar 4. 5 Pengkontrolan Manajer NH Properti	55
Gambar 4. 6 Pengkoordinasian Vendor dengan Tukang	65
Gambar 4. 7 Penggunaan APD pada Tukang	67
Gambar 4. 8 Sasaran Proyek dan Tiga Kendala.....	78



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Adhania, Putri Vidya, 'PENERAPAN HIFDZUL BI'AH DALAM FATWA KUPI TENTANG HARAMNYA KERUSAKAN LINGKUNGAN', *An-Nawa: IJurnal IStudi Islam*, 05.02 (2023), 195–209
- Anasstasia, Titi Tiara, and Ayu Utami, *Manajemen Proyek* (Yogyakarta: LPPM UPN Veteran Yogyakarta, 2022)
- Angela, Nofia, and M Pd, 'Organisasi Sosial & Lembaga Sosial' <https://lms-paralel.esaunggul.ac.id/pluginfile.php?file=/67843/mod_resource/content/1/Modul%203.pdf> [accessed 13 January 2024]
- Aqbar, Khaerul, Iskandar, Awal Rifai Wahab, and Abdul Aziz Husaini, 'MANAJEMEN PENGELOLAAN PROPERTI SYARIAH PADA PT. KHANSA PROPERTY SYARIAH PERSPEKTIF FIKIH MUAMALAH', *BUSTANUL FUQAHA: JURNAL BIDANG HUKUM ISLAM*, 3.3 (2022), 350–70
- Ardilla, Yunita, Shinta Pramesti, and Dwi Sunaryono, 'Rancang Bangun Sistem Informasi Manajemen Proyek Departemen IT PT. Pertamina UPMS V Surabaya', *JISKA (Jurnal Informatika Sunan Kalijaga)*, 5.3 (2020), 136–45 <<https://doi.org/10.14421/jiska.2020.53-01>>
- 'As-Sajdah', *Merdeka.Com* <<https://www.merdeka.com/quran/as-sajdah/ayat-5>> [accessed 10 August 2023]
- Belferik, Ronald, Ar Andiyana, Isnaini Zulkarnain, Musran Munizu, and Jerry Marthin samosir, *Manajemen Proyek (Teori & Penerapannya)* (Jambi: PT. Sonpedia publishing Indonesia, 2023)
- Dewantara, Hendra, Rahmadhanti, William, and Rony Firdiansyah, 'Manajemen Proyek Sociopreneurship

- Mypotential', *Economics and Digital Business Review*, 4.2 (2023), 153–66
- 'Dokumentasi Dari Project Manajer Konstruksi', 2023
- Harjono, Dhaniswara K, *HUKUM PROPERTI* (Jakarta: PPHBI (Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016)
- Hendrarto, Agus, and M. Luthfi Abdullah, 'IMPLEMENTASI BUDAYA RELIGIUS DALAM MANAJEMEN PROYEK PEMBANGUNAN MELALUI PENDEKATAN STUDI LITERATUR', *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 5.6 (2020), 1–6
- Khalid, Muhammad Iqbal, Rina Firliana, Sucipto, Anita Sari Wardani, and M Najibuloh Muzzaki, 'Implementasi Manajemen Proyek Pada Pengembangan Website Pemetaan Biodiversitas Tanaman Obat Di Kabupaten Kediri', *Bulletin Of Information Technology (BIT)*, 3.4 (2022), 289–93
- Khoirul Munawaroh, Siti, 'Manajemen dalam Perspektif Al-Qur'an', *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 2.08 (2021), 1420–31 <<https://doi.org/10.36418/jist.v2i8.217>>
- Kiswati, Sri, and Umami Chasanah, 'PERENCANAAN MANAJEMEN PROYEK DALAM MENINGKATKAN EFEKTIFITAS KINERJA SUMBER DAYA MANUSIA DI SEMARANG JAWA TENGAH', *Neo Teknika : Jurnal Ilmiah Teknologi*, 6.1 (2020) <<http://jurnal.unpand.ac.id/index.php/NT/article/view/1453>>
- Lisman, Muhammad, 'BROKER PADA BISNIS PROPERTI: STUDI ETIKA BISNIS ISLAM', *Jurnal ISLAMIKA*, 2.1 (2019), 38–50
- 'Lokasi Perumahan NH Properti' <<https://maps.app.goo.gl/Sieox8XZUHDwjHJb7>> [accessed 11 March 2024]

- ‘Lokasi Yayasan Nurul Hayat Surabaya’
 <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=10E3G3q-AZc7tkMUeRBDLzKJaCKs&hl=en_US&ll=-7.333210000000011%2C112.785105&z=20> [accessed 11 March 2024]
- Manajer NH Properti, 2023
- Mustofa, Imron, ‘Implementasi Mu’āmalah Māliyah Mazhab Yayasan Nurul Hayat’, *At-Tahdzib : Jurnal Studi Islam Dan Mu’amalah*, 8.1 (2020), 144–74
- ‘Nhpropertiku’
 <<https://www.instagram.com/nhpropertiku?igsh=MzRIODBiNWFIZA==>> [accessed 5 March 2024]
- Nugrahani, Farida, *METODE PENELITIAN KUALITATIF dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*, 2014
 <https://library.stiba.ac.id/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/ZTAyMWVkYzVINTY4NWMYyYWI1NjZhNThmNjIyOTYzZDg3YWUxYjYjNA==.pdf>
- ‘Nurul Hayat Raih Penghargaan: Griya Lansia Sebagai Program Sosial Kemanusiaan Terbaik Di Zakat Awards 2022’, *Nurulhayat.Org* <<https://nurulhayat.org/nurul-hayat-raih-penghargaan-griya-lansia-sebagai-program-sosial-kemanusiaan-terbaik-di-zakat-awards-2022/>> [accessed 10 May 2023]
- ‘Nurulhayatku’
 <https://www.instagram.com/p/_0H1vtCGbG/?hl=id> [accessed 25 October 2023]
- ‘Nurulhayat.Org’ <<https://nurulhayat.org/tentang-kami/>> [accessed 15 January 2024]
- ‘Pengertian Properti, Karakteristik Dan Sumber Hukumnya’, *Siplawfirm.Id* <<https://siplawfirm.id/pengertian-properti-karakteristik-dan-sumber-hukumnya/?lang=id>> [accessed 12 October 2023]
- Perdana, Surya, and Arif Rahman, ‘PENERAPAN MANAJEMEN PROYEK DENGAN METODE CPM

- (Critical Path Method) PADA PROYEK PEMBANGUNAN SPBE', *Amaliah: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3.1 (2019), 242–50
- Project Manager Konstruksi, 2023
- Project Manager Properti, 2024
- Pujiyono, Bambang, 'Konsep Manajemen Proyek' <<https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/ADPU4338-M1.pdf>> [accessed 10 August 2023]
- Saifuddin, Muchammad, 'STRATEGI PENINGKATAN EKONOMI LEMBAGA SOSIAL DENGAN MEMANFAATKAN APLIKASI PEMASARAN BERBASIS ANDROID (Studi Kasus Pada Unit Bisnis Kidpreneur Di Yayasan AL MADINA Surabaya)', *Jurnal Bisnis & Teknologi Politeknik NSC Surabaya*, 2020, 16–20
- Santoso, Budiyono, Kasuwi Saiban, and Misbahul Munir, 'Pemenuhan Maqasid-al-Shari`ah Dalam Perumahan Islami: Studi Pada Perumahan Islami De Prima Malang', *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah, SPeSIA (Seminar Penelitian Sivitas Akademika Unisba*, 7.2 (2021)
- Sitanggang, Nathanael, Janner Simarmata, and Putri Lynna A. Luthan, *Pengantar Konsep Manajemen Proyek Untuk Teknik* (Yayasan Kita Menulis, 2019)
- Soeharto, Imam, *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional) Jilid 1*, 1st edn (Jakarta: Erlangga, 1999)
- Staff Anggota Konstruksi, 2023
- Staff Kasir (keuangan), 2023
- Subadi, Tjipto, *Metode Penelitian Kualitatif* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2006)
- Suhartono, Budi, Budi Budi, Amiruddin Siahaan, Inom Nasution, and Makmur Syukri, 'Analisis Metode dan Pendekatan dalam Manajemen Proyek pada Dunia

- Pendidikan', *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6.1 (2022), 25–31 <<https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.2809>>
- Suprihanto, John, *Manajemen* (Yogyakarta: Gajdah Mada University Press, 2014) <https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=5cdVDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=buku+manajemen&ots=rcgFiHFLCC&sig=TFH8UXn6PDzCpsQqT4k0c_mDCFc&redir_esc=y#v=onepage&q=buku%20manajemen&f=true>
- Suriati, and Said Ramadhan, 'Media Sebagai Saluran Dakwah Lembaga Sosial Dan Komersial', *RETORIKA : Jurnal Kajian Komunikasi dan Penyiaran Islam*, 2.2 (2020), 1–17 <<https://doi.org/10.47435/retorika.v2i2.446>>
- Uluum, Ahmad Tijanul, and Aji Nugroho, 'Fikih Ekologi: Menjaga Kelestarian Lingkungan Alam dengan Pendekatan Teori Maqhasidus Syariah', *Indonesian Proceedings and Annual Conference of Islamic Law and Sharia Economic (IPACILSE)*, 2023



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A